

## VD-rapport 1 september 2022

Tillbaka på jobbet och vi har rivstartat med en offensiv agenda i ledningsgruppen. Höstprogrammet är väl in-tecknat och sjösatt. Företagsplanen för 2023 bearbetas liksom införandet av nytt verksamhetssystem så att vi ligger steget före budget och uppdrag från koncernen och staden.

Sommaren 2022 har varit väldigt stabil och lugn i våra olika stadsdelar med undantag av två knivrän och en rad bilbränder i Bergsjön. Överlag så har ett bra väder och väldigt många duktiga sommarungdomar gjort stor skillnad. Vi har syns överallt och sammantaget 470 ungdomar har provat på jobbet som fastighetsskötare. För att klara detta kompani har vi haft inte mindre än 22 handledare under sommarmånaderna.

Vår satsning med att föra in trygghetsvårdar i Backa, Kortedala, Majorna, Kungsladugård och Eriksbo har visat sig mycket uppskattat hos hyresgästerna. Dessa tjänster köps av Cubsec men uppträder i vår organisation och våra kläder. Vi ser också på incidentrapporterna att det sker mängder med brott, skadegörelse, rån och hot som vi genom denna närvaro kan reducera. I Bergsjön har vi egna trygghetsvårdar med egen arbetsledning och i Tynnered köper vi dessa tjänster från Poseidon när man är klar med rekryteringar och bemanning.

Samverkan kommer att ske inom koncernen när det gäller organiseringen av trygghetsvårdar. Rollen har nu definierats i fyra områden och diskussioner sker just nu om varje bolag ska ha ett större geografiskt område för att minska sårbarheten. I Bergsjön har vi en relativt liten grupp (fyra trygghetsvårdar) och här har vi haft problem med kontinuitet, vakanser, arbetsledning och få ihop dag- och nattpersonalen. Eventuellt finns intresse från Bostadsbolaget och Poseidon att köpa trygghets-tjänster för Kortedala som utgår från Bergsjön. Ska man få denna trygghetsinsats att fungera i praktiken så krävs närvarande arbetsledning, att man har en vikariepool och tydlig arbetsbeskrivning i botten. Liksom rätt förväntningar kring relationsskapande åtgärder och gränssättande insatser. Här är samverkan med övriga myndigheter a och o.

Vi står i startgroparna för att göra olika personalevent i samband med den stora kundundersökningen som skickas ut om cirka en månad. Här ska vi synas och slå ett slag för att man fyller i enkäten och kort berätta om vad vi gjort och gör i varje fastighet. En hög svarsfrekvens ger bra underlag för att kunna sätta in rätt åtgärder. Vi har även kört igång med kaffevagnen i olika distrikt för att öka tillgängligheten till oss som bolag.

Precis innan sommaren har vi fått resultatet från kundundersökningen som avser våra tre senaste nyproduktioner i Fjällbo, Hisingen och Sisjödalen. Betygen från hyresgästerna är höga, från 81 procent till 91 procent nöjda hyresgäster, vilket är hela fantastiskt bra. Här finns bra insikter hur vi kan bli bättre och vad som vi ska slå vakt om för att bibehålla dessa höga nivåer.

Under augusti ska vi ha flera ekonomiska genomgångar och dissekera begreppen fastighetsskötsel, reparationer, underhåll, investeringar och insatser i särskilt utsatta områden för att ha en rätt nomenklatur och kunskap om vad som är vad. Vi ska titta igenom hur mycket pengar som läggs i respektive område sedan 2021, 2022 och planerat för 2023. Vad påverkar resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödet och bolagets risker och hur vi ska agera inför annalkande lågkonjunktur. Idag råder lite oklarheter kring begreppen, summorna och hur mycket varje avdelning har i sin budget.

Detta blir en del i underlaget inför styrelsekonferensen i oktober (6/10) då vi ska redovisa finansiella risker, vad som händer med våra ekonomiska poster och om vi löper risker för nedskrivningar eller andra förändringar i balansräkningen.

Alltså först fakta på bordet. Så här påverkas vi av en försämrad ekonomi och därefter olika scenarios, bästa, realistisk och sämsta. Vi ser just nu en kraftig inflation inom drift, underhåll, köpta tjänster och räntor som stiger. Vi har ett svagt årsresultat på 45 mkr som ska klaras och budskapet är att vara varsam i underhållet så att vi har lite marginal för oförutsedda händelser. Nästa år budgeterar vi med cirka 100 mkr i årsresultat och ett positivt kassaflöde. I år är det negativt kassaflöde och det är inget bra, att vi i princip lånar till driften. En engångsföreteelse eftersom vi medvetet passat på att göra väldigt mycket underhåll och investeringar i inte minst våra särskilt utsatta områden.

När det gäller ombildningar så har vi skickat ut avslag till samtliga föreningar. Vi har inte fått några reaktioner. En ny anmälan har inkommit (Södra Vägen) men denna är ofullständig och vi har bett föreningen om att komplettera och följa mallen.

Våra avslagna förfrågningar har skickats vidare till Framtidenkoncernen.

När det gäller vår organisation så har vi haft en tung och tuff period på ekonomiavdelningen som beror på byte av system, nya plattformar och personal som slutat och inte varit nöjda. Vi har i samförstånd med facken och ledningen kommit fram till att vi delar denna avdelning i två delar. En renodlad ekonomiavdelning med ny ekonomichef och en avdelning administrativt stöd som innehåller IT, verksamhetscontroller, diariet, kontorsservice och juridik. Denna avdelning leds av Ulf Berglund som går in i rollen som vice VD efter årsskiftet. Från den första september har en tillfällig ekonomichef rekryterats under sex månader innan en permanent chef är på plats.

Vi har också rekryterat en ny distriktchef för Majorna och Kungsladugård som blir ett bra tillskott och som kan fokusera på organisationen till hundra procent. Även två utvecklingschefer har anställts, en i Bergsjön och en i Tynnered. Detta ligger väl i linje med superförvaltningen i våra särskilt utsatta områden. Den nya distriktchefen ingår i ledningsgruppen. Även den nya ekonomichefen kommer ingå i ledningsgruppen.

Avslutningsvis så har det nya kulturhuset invigts i Bergsjön och det kommer spela en viktig roll som mötesplats och att främja kultur och skapande arbete. Både Higab och Göteborgs stad gör det suveränt, både med fastighetens utformning och dess innehåll med bibliotek, scener, verkstäder, café, musikstudios och sköna ungängesytor för Bergsjöborna.

Utifrån samarbetsmodellen som används i Tynnered håller vi på att arbeta för ett liknande upplägg i Bergsjön.

Göteborg den 22 augusti 2022

Thorbjörn Hammerth