

## VD-rapport 6 oktober 2022

Lördagen den 24 september gick vi man ur huse i Familjebostäder och pratade med våra hyresgäster om plus och minus i boendet samt slog ett slag för att fylla i årets hyresgästenkät. Företaget var på fötter i alla våra 11 områdeskontor. Det blev en lyckosam dag med många idéer, tankar och framför allt att vi träffar de vi är till för, våra hyresgäster på deras hemmaplan. Syftet var att alla skulle prata med tio hyresgäster och att vi skulle nå tio procent av alla 20 000 hushåll. Sammanställning pågår men alla som deltog gjorde sitt beting med bravur. Jag var i Eriksbo och hade en jättefin dag med organisationen, hyresgästsamtal och promenader i vårt fastighetsbestånd.

I koncernen pågår diskussioner om hyran inför nästa år. Vi avvaktar en stund till innan vi gör vårt hyresyrkande. Vi ser just nu stora höjningar på elkostnader, avfallskostnader, VA-kostnader osv. Inflationen griper brett omkring sig. Vi redovisar situationen på det ekonomiska seminariet som vi har på styrelsedagen den 6 oktober. I den annalkande lågkonjunktur som vi ser framför oss, så finns det lika mycket hot som möjligheter. Vi står också väl rustade med en välskött ekonomi och relativt begränsade risker. Det vi kommer att prioritera framöver är att bli bättre på alla former av intäkter, inköpsfrågor och ekonomisk styrning i hela företaget. Vi kommer ta många fler stickprov och undersöka fakturor som blir dyrare än vad vi kommit överens om liksom fakturakvaliteten. Vi har även träffat stadens inköpsorganisation för att utveckla ett samarbete kring utbildning av beställarkompetens.

I koncernen pågår också ett utbildningsprogram som heter ”Allt vi kan” som utgår ifrån att Göteborg stad inte ska ha några särskilt utsatta områden 2025. Syftet är att öka förståelsen för målet och också omsätta detta i praktiska handlingar. Liksom att sprida kunskapen i hela företaget. Flera moduler kommer att genomföras på inplanerade arbetsplatsträffar.

Efter många samtal i koncernen är vi överens om att vi ska ha trygghetsvärdar i egen regi i våra särskilt utsatta områden. I Bergsjön jobbar vi med en basorganisation i egen regi och sedan köper vi tjänster på toppen. Vi ska även sälja tjänster till Bostadsbolaget och Poseidon i Kortedala som utgår från Bergsjön och därmed ha lite större grupp för att minska sårbarheten. Rollen som trygghetsvärd är numera definierad och ambitionen är att öka samverkan i koncernen på olika platser.

I Bergsjön pågår undersökningar för att bedöma intresset för ombildningar till bostadsrätter. Innan ägarsamrådet ska vi ha en klar uppfattning om resultatet och vilken väg vi ska välja. Detta beror helt på intresset. Just nu pågår renoveringsarbeten runt just dessa hus så här har vi informerat och förklarat att detta är två olika saker. Vi har informerat på olika språk och har olika möten för att hålla isär detta. Vi gör ingen upprustning för att sälja. Det är alltid Familjebostäder som är avsändare i varje situation.

Inom Familjebostäder planeras just nu en större energisparkampanj som avser olika målgrupper. Vi kommer att ge konkreta tips till våra hyresgäster hur man bäst kan spara el och energi. Vi ska lyfta fram alla åtgärder som vi gör för att just energieffektivisera. Nästa år satsar vi 100 mkr på detta och det ska vi berätta om.

Kampanjen riktar sig också till alla oss medarbetare att vara extra noggranna med ronderingar så att inga lampor lyser i onödan, att dörrar eller fönster är stängda i trapphus och att vi alltid släcker belysningen efter oss osv. Poängen är att visa omtanke om våra hyresgäster och att vi gör vårt yttersta för att spara och effektivisera i smått som stort. Kampanjen leds av kommunikationsavdelningen och berör alla avdelningar.

Den 13 oktober ska vi ha en ny gemensam personaldag och då är ett inslag att gemensamt rondera och upptäcka energiförbättrande åtgärder.

Planeringen av företagsplanen pågår i ledningsgruppen liksom budgetprocessen. När det gäller företagsplanen har vi val att dela upp denna i en flerårig plan (färdriktningen) och en årlig plan (genomförandet) där vi har alla konkreta årsmål och prioriterade aktiviteter. Varje avdelning ska sedan ta fram sin egen verksamhetsplan med konkreta aktiviteter. Ett arbete som involverar och där vi tar ett personligt åtagande för att uppfylla uppdraget.

All planering sker i verksamhetssystemet Stratsys. Det är vår nya plattform med mål, strategier och aktiviteter. Utifrån detta system sker månadsvis uppföljning per avdelning och i ledningsgruppen. Vi redovisar utfall tre gånger per år till styrelsen. Poängen blir en mer strukturerad arbetsmetodik och att vi blir duktigare på att följa upp och utvärdera det vi gör. Liksom att förbättra brister som vi har. Alla medarbetare har tillgång till detta system i och med nya licensavtal som Göteborg stad upphandlat.

Inför årsskiftet så sker också en utvärdering av de sex övergripande målsättningarna. Då får vi svar på om vi går framåt eller bakåt mot våra mål. Mätningarna sker löpande under hösten.

Kundundersökningen startar i oktober. Medarbetarundersökningen görs i november och hanteras av Göteborgs stad. Ekonomisk data och energistatistik färdigställs vid årsskiftet. När det gäller våra utvecklingsområden så görs ingen uppdatering av Polisens lista förrän i slutet av 2023.

All måluppfyllelse redovisas till styrelse, ledning, medarbetare och de fackliga organisationerna.

Exempelvis är vårt kundmål på 80 procent svårt men fullt möjligt att uppnå. Det finns en påtaglig oro kring jobb och ekonomi hos våra hyresgäster som inte underlättar hur nöjd man är. Liksom att vi ska höja hyran, parkeringsavgifter och ta betalt för varmvatten (även om de flesta får tillbaka pengar). Men så är det alltid. Det är förvisso alltid pirrigt men oavsett resultat så är det processen med att analysera, ta fram förbättringar, utföra dessa och kommunicera som är den långsiktiga vägen framåt. 2027 ska vi vara det bästa bostadsbolaget i vår viktklass så det finns tid för utveckling och förstärka det som är bra.

Göteborg den 29 september 2022

Thorbjörn