

VD-rapport 3 november 2022

Just nu pågår vår kundundersökning som går ut till hälften av alla våra hyresgäster och pågår fram till mitten av november. Det är med andra ord slutspurt och vi hoppas så klart att alla hyresgästaktiviteter, renoveringar, förbättrad kommunikation och service/bemötande ska ha avsedd effekt. Resultatet presenteras till styrelsen i december. Just nu pågår också en hel del marknadsföring på Youtube om vad vi gjort i alla våra 11 områden. Du hittar dessa filmer om du söker på ”Familjebostäder hänt i ditt område”. Vi har även satsa på dialoger, kaffevagnar och en rad event.

Tyvär har det skett en skjutning i Bergsjön med dödlig utgång den 16 oktober på Teleskopgatan. Vi har inga fastigheter där men rapporteringen påverkar hela stadsdelen negativt och så klart alla våra hyresgäster i närområdet. Detta understryker betydelsen av brett samarbete med alla fastighetsägare, förvaltningar och verksamheter som finns i Bergsjön. Även om vi gör allt rätt förflyttar vi inte stadsdelen om det skjuts på andra platser Bergsjön. Vi upplever emellertid att många saker går åt rätt håll och just nu förbereds ett fördjupat samarbete med näringslivet.

Den 13 oktober gick hela företaget man ur huse och jobbade ute i vår förvaltning. Temat var energijakt, städning och att dokumentera sopor i ett forskningsprojekt som heter Dokusopadagen. Det är ett gemensamt projekt mellan Göteborgs Universitet och Framtidenkoncernen där vi med hjälp av en app fotar soporna innan vi plockar upp skräpet. Med hjälp av AI-teknik analyseras bilderna och på visuella kartor markeras var de största problemen finns, typ av skräp och omfattning. På detta sätt får vi en överblick och kan sätta in rätt förebyggande insatser och minska nedskräpningen. Ett skräpig område blir mer otryggt och ger direkt dåliga kundbetyg. Jag var själv i Gärdsås och imponeras över det jobb vi lägger ner varje dag. När det gäller energijakten upptäcktes över 500 dörrar som stod öppna och cirka 300 fönster i olika trapphus. Vi kommer gå ut med information om vikten att stänga igen efter sig eftersom detta drar energi. Kalla trapphus sprider kyla in i bostäderna.

Vi har fortsatt jobba med vår ekonomi och inte minst budget för 2023 som ska presenteras för beslut till styrelsen i december. Kostnaderna bedöms öka med cirka 75 mnkr vilket motsvarar en hyreshöjning på cirka fem procent. Budgeten bygger på det ekonomiska seminariet som vi hade i styrelsen den 6 oktober. Vi har även haft interna genomgångar av detta material och diskuterat konsekvenserna av att vi behöver minska underhållskostnaderna och investeringsunderhållet. Liksom vikten av en offensiv driftsorganisation som jobbar med besparingar, övervakningar och uppföljning av insatser.

När det gäller investeringsunderhållet har vi en tydlig och konkret projektplan med alla projekt och bedömda kostnader. Vi har även en 11 årig underhållsplan. När det gäller mindre underhållsprojekt behöver vi även ha samma konkreta projektplan för att styra insatserna rätt. En sådan har vi inte haft tidigare och då finns en risk att det blir för många okoordinerade projekt.

Vi ser även över den ekonomiska styrningen av projekt och beställningar i förvaltningen just nu. Här vill vi stärka vår beställarkompetens och förmåga att styra beställda jobb. Vi vill inte ha sena fakturor som går över budget när jobbet är klart. Vi ska ha tidiga signaler så att vi avgör om saker och ting ska ändras eller inte genomföras. Den budget vi sätter gäller. Vi har inga mer pengar.

När det gäller årets utfall så följer vi budget och vi har uppmanat hela organisationen att värdera insatserna och hellre hålla igen i och med att vi har ett svagt resultat för detta år som måste hållas. Vi har fördelat ut underhållet väl under året och därför är det viktigt att inte dra på inför årsskiftet.

I anslutning till budget har vi också jobbat klart företagsplanen som vi delat upp i en flerårig plan och en ettårig plan för att förbättra tydlighet och fokus. Vi har därmed cirka 60 prioriterade aktiviteter som är finansierade och kopplade till budgeten.

Vi har genomfört ägardialogen mellan Framtidens styrelse och Familjebostäders styrelse samt arbetstagarrepresentanter. Vi fick 14 frågeområden att besvara och diskussionen utgick från dessa områden. Det finns inga utestående frågor och vi avvaktar just nu stadens och moderbolagets uppdrag till respektive dotterbolag som ska in i företagsplanen innan denna spikas av styrelsen.

Vi har fått frågor av hyresgäster som bor på Klippan (avser 37 hushåll) och som betalar sin egen uppvärmning, hur man ska göra för att klara dessa chockhöjningar. Vi har träffat dessa hyresgäster med budskapet är att ingen ska behöva flytta på grund av denna situation. Vi tittar själva på om vi kan gå in med snabba åtgärder, utforma avbetalningsplaner och vad statliga stöd eller bidrag innebär. Vi har sammantaget 8 hus med 134 lägenheter som betalar sin egen värme mot en lägre hyra. Vi har även fått synpunkter från hyresgästerna om stora varmvattenberedare i Önnered. Även detta tittar vi på. Husen som betalar egen uppvärmning ligger på Donsö/Styrsö, Önnered och huvudsakligen i små hus i Majorna och Kungsladugård.

Sammantaget gör vi stora insatser på energieffektiviseringar och inom ett par år ska vi se till att värmen ingår i hyran i de flesta av dessa bostäder. Nästa år sker satsningar på över 100 mnkr i energiåtgärder i lagd budget.

När det gäller hyresyrkandet för 2023 har diskussionen inom koncernledningen startat. Från och med förhandlingsåret 2023 rekommenderas fem olika faktorer som grund för de årliga förhandlingarna. Två reflekterar lokala förhållanden, som avgifter för el, värme, vatten och avlopp och avfall samt förvaltnings- och underhållskostnader. Tre faktorer är nationella – räntor, BNP och BNP/capita samt inflation exklusive hyror. Det innebär att det finns fem parametrar som man bedömer tre år bakåt i tiden som grund för yrkandet. Inget företag har tillämpat modellen.

Jag tycker det är bra med dessa spelregler och det borde leda till en ökad samsyn kring nya hyror.

Göteborg den 26 oktober 2022

Thorbjörn Hammerth