

## VD-rapport 19 januari 2023

Det är ny säsong. Vårterminen står för dörren. 2022 håller på att slutföras och summeras. Det blev en klassisk "arbetsgivarejul" med få röda dagar men ändå en efterlängtd paus. Nu har vi några oxveckor framför oss men på plussidan finns att vi går mot ljusare tider och redan i mitten av januari märker vi skillnaden.

Sammantaget har vi haft det lugnt i vårt fastighetsbestånd under jul och nyår. En brand i Kungsladugård och nu senast i helgen stök i främst Frölunda och något i Tynnered är de stora händelserna. Göteborg har generellt sett en bra utveckling i jämförelse med Stockholm där problemen hopar sig med skjutningar, gängkonflikter och dödande.

Det finns alltid en anspänning så här års med snön, incidenter, bränder och nu även elbrist och möjlighet till roterande fränkoppling i våra hus i ett krisläge. Där är vi långt ifrån nu, men vi är uppdaterade och har även haft en grundläggande extern krisutbildning. Viss osäkerhet råder fortfarande om el-stödet och eventuellt bidrag till bolaget.

2022 håller alltså på att summeras och stängas. Hur har det gått? Vad är det som avgör om det går bra eller dåligt? Vi har sex stycken övergripande mål i bolaget som vi mäter och försöker nå eller överträffa. Dessa representerar bolagets resurser. Så här ser måluppfyllelsen ut.

- Kundnöjdhet: Ökar
- Produktnöjdhet: Ökar
- Medarbetarnöjdhet: Ökar
- Energieffektiviseringar: Förbättras (fjärrvärme och vatten lägre förbrukning och el oförändrad)
- Utvecklingsområden: Tynnered ökar och Bergsjön bäst av alla särskilt utsatta områden.
- Ekonomin: Sämre driftsöverskott.

Av sex mål så går vi framåt på fem mål och missar ett mål. Det är ett tydligt framåtskridande och det händer väldigt sällan att man går framåt på all mål. Vi är inne i en väldigt bra trend just nu och den ska vi förstärka trots att vi får mindre pengar att röra oss med under 2023. Här handlar det om att prioritera rätt, ha en god ekonomisk styrning och testa nya arbetssätt som kanske kan ge bättre effekt. Oftast kan man med fördel börja i detta vardagliga och i det lilla. Det är oftast då saker händer.

För 2023 har vi satt upp nya och något högre mål– alltså en stegvis utveckling fram till 2027 - då vi ska vara det ledande bostadsbolaget i Sverige. Detta har vi potentialen för, det ser jag i vårt arbete, i vår kompetens, ambition och undersökningar. Nu tar vi alltså spjärn mot 2023 och den första tiden handlar om att jobba igenom kundundersökningen och prioritera vad vi ska göra, fastställa verksamhetsplaner, årsredovisning, uppföljningar av våra utvecklingsområden, dra i gång olika investeringar och renoveringar mm. Men också se vad vi har möjlighet att genomföra inom ramen för budgeten 2023.

Eftersom vi missar det ekonomiska målet så granskar vi detta nu. Målet är ett driftsöverskott på 469 mnkr och vi landar preliminärt på 434 mnkr. Vi gör ett sämre plusresultat och missar kassaflödet med drygt 10 mnkr. Avvikelsen uppstår i december. Ska vi bromsa beställningar så behöver detta ske redan efter sommaren. Oktober blir för sent. Den lärdomen var ny för mig. Många leverantörer och entreprenörer har fakturerat i december, jobb som pågått under längre tid. En sannolik effekt av lågkonjunkturen.

Oavsett detta, så är det angeläget att jobba aktivt med egna utbildningar, "bra beställare", och se till att våra uppföljningssystem är enkla, har rätt information för våra områdeschefer, tekniska förvaltare och distriktschefer. Liksom rutin på hur entreprenörerna ska fakturera, tidiga signaler om kostnadsförändringar och att vi själva sätter tydliga ramar om kostnader. Detta innebär också att ekonomiavdelningen flyttar fram sina positioner. Vi är i slutfasen i rekrytering av ny ekonomichef, vi ersätter konsulter med fasta anställda ekonomer och rollbeskrivningar pågår.

Budgeten för 2023 är stabil med ett resultat på drygt 80 mnkr men både underhåll och investeringar är lägre än 2022 på grund av kraftigt ökade kostnader för el, räntor, drift och personalsatsningar. Framåt så kommer jag bli mer försiktig med personalökningar eftersom vi har förstärkt rejält under de senaste tre till fyra åren. Beslutade rekryteringar påverkas inte.

Det är nya kampanjer kring våra renoveringar och hyror i Bergsjön trots att vi sannolikt är den mest sjysta fastighetsägaren i hela Göteborg. Dessa renoveringar har pågått sedan 2014 och även här sker infasning av hyran. Vi gör varsam renovering och står för det vi gör. Däremot behöver vi förbättra relationerna med Hyresgästföreningen. Flera av oss träffar Hyresgästföreningen den 17/1 och det blir ett bra tillfälle att stämma i bäcken. När det gäller nya hyror så pågår förhandlingen och vårt yrkande är 6,8 procent från den första mars.

Jag kör i gång "onsdagarna" nästa vecka och dessa dagar ger mig massor när jag är ute i verksamheten och träffar hyresgäster. Jag kommer också hänga med Fastighetsutvecklingsavdelningar och lära mig mer om projekten och hur vi jobbar här. Jag fick tillfälle att lyssna och resonera med team Majorna Väster om arbetssätt som sätter i gång många tankar och även om allt inte händer med en gång så går jag och klurar och marinerar en stund innan jag återkopplar.

Sist men inte minst, så inväntar vi stadens medarbetarenkät som slutfördes i november/december. Denna presenteras i februari. Familjebostäders mätning av HME-indexet (Framtidens mätmetod) gav ett oerhört fint betyg på 85. Detta presenteras på styrelsemötet.

Göteborg den 12 januari 2023

Thorbjörn Hammerth