

VD-rapport 9 februari 2023

Året har inletts stabilt och under januari är det mycket analyser av 2022:s utfall. Årsredovisningen är klar, varje avdelnings verksamhetsplaner ligger i Stratsys, företagsplaner är inskickade till koncernen och vår energistatistik är också färdig.

Det är en väldigt intressant läsning, att energianvändningen minskar på alla områden. Vi minskar vår elanvändning i våra fastigheter, vi minskar fjärrvärmeförbrukning, avfall och sopor minskar och även vattenförbrukningen har påtagligt minskat. Bakom dessa förbättringar ligger konkreta insatser med byte av armaturer, införandet av IMD, att vi har ett tydligt mål med energieffektiviseringen, byte av växlare, blandare och mycket annat. Detta ska vi kommunicera och berätta eftersom detta bidrar till en hållbar omställning.

Hela vår energianvändning har gått ner från 121 till 114 kWh/kvm och även om årskorrigeringsmodellen har förändrats så är nedgången minst tre procent förra året, sannolikt lite mer. Nedgången för exempelvis sopor är också relaterat till sämre tider och hög inflation.

Vi har haft en bra måluppfyllelse under året när vi gått framåt på 5 av 6 målområden. Däremot har vi missat att klara ekonomimålet som avser driftsöverskottet i verksamheten. Vi har analyserat varför och ser att det är posterna reparationer och underhåll i våra distrikt som vi missar. Det förs nu interna diskussioner hur detta ska undvikas och hur styrningen ska ske. Vi förstärker ekonomiavdelningen och har precis rekryterat en ny ekonomichef. Vi ersätter konsulter med fasta tjänster och sätter in ordentliga utbildningsinsatser för hela organisationen. Stor satsning ska även ske på inköpsbeteendet och öka kunskapen om våra avtal och hur dessa ska hanteras. En viktig målgrupp är våra områdeschefer som ska få tydlig support från ekonomiavdelningen att analysera budget mot utfall. Ingen får utföra beställningar om man inte har täckning för detta. Koncernen kommer också följa resultatutvecklingen noga. Kassaflödet har höjts och vårt resultatmål är cirka 70 mnkr innan årets hyresjustering.

Hyresförhandlingen pågår. Wallenstam i Göteborg har gjort upp nya hyror för 2023 på 4,5 procent. De flesta större företag har också hamnat mellan 4-5 procent. Jag bedömer att vi också hamnar i detta intervall även om vårt yrkande var mer återhållsamt på 6,8 procent.

Hyresförhandlingarna baseras på en ny modell enligt den så kallade trepartsöverenskommelsen mellan Sveriges Allmännyttas, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. Där utgår man från fem kriterier och tittar tillbaka på förändringarna. 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. När respektive part beräknar dessa faktorer så hamnar man alltför långt ifrån varandra vilket är ganska konstigt.

Jag tycker det är bra med en tydlig modell som ramar in förhandlingen men detta första år har ändå blivit mindre faktabaserat och mer känslobaserat. Denna bild delas av samtliga stora allmännyttiga bostadsbolag runt om i Sverige.

Här krävs en rejäl utvärdering och varför parterna hamnar så långt ifrån varandra när man summerar detta. Här behövs förtydligande och mer precisa mått, förslag på sammanvägning, annars är det bättre med ett index som man har på lokalsidan.

Vi i Familjebostäder kommer lägga mycket kraft på att träffa och möta Hyresgästföreningen för att diskutera Samrådsavalet, Boinflytandeavtalet, Boendebudgetar, Boverkets inflytandetrappa och andra centrala dokument för att hitta ett bättre samarbetsklimat och arbetsprocess framåt.

Familjebostäder är ett stabilt bostadsföretag men vi behöver fortsätta att utveckla vår organisation under flera år. Jag ska presentera ett utkast på ledningsgruppen kring organisationstankar som sträcker sig till 2027. Där vi gör två till tre konkreta justeringar per år. Ser till att dessa fungerar och sedan tar vi nya förändringar. För 2023 är det fokus på ekonomiavdelningen, inköpsenheten och att lösa vart frågorna om hållbarhet ska placeras. Året efter behöver vi förändra driftsfrågorna. Just hanteringen av vår löpande drift och hur samspelet bästa ska ske mellan förvaltningen och fastighetsutveckling är en prioriterad och central fråga.

Alla förändringar sker stegvis och i öppenhet så att vi får med alla perspektiv. Det tar längre tid men ger en långsiktig kvalitet och förankring. De är även rätt tidpunkt att göra justeringar nu när vi har en bra måluppfyllelse och företaget har en god bemanning. Som sagts tidigare så är vi noggranna med nya rekryteringar så att vi håller organisationen runt 300 personer.

Avslutningsvist så är sol- och vindtådet invigt och driftsatt i Eriksbo. Trädet kostar cirka 1 miljon kronor men vi får sannolikt en halv miljon kronor av Naturvårdsverket som bidrag vilket var en rejäl överraskning. Trädet har väckt stor uppmärksamhet i både sociala medier, lokal- och regionalmedia, fackmedia och bland kollegor och medarbetare. I de sociala medierna blev det en viral succé. Ambitionen är att producera lokal energi för lokal användning och inspirera. Bedömningen är att trädet kan leverera mellan 20-40 000 kWh per år och med dagens priser så blir återbetalningstiden cirka sex sju år utan bidrag. Trädet är en stålkonstruktion som bär upp 30 stycken små vindturbiner med 20 solcellsblad. Hela anläggningen genererar 10 kWh som maxkapacitet. Den el som skapas används för att driva tvättstugan som ligger i närheten av trädet. Fungerar detta så kan vi även driva gatubelysningen, andra tvättstugor, trapphusbelysning, källare, fläktar och laddstolpar för bil och cykel.

Trädet har döpts till Ellens Vindträd och är Göteborgs första och Sveriges största.

Göteborg den 2 februari 2023

Thorbjörn Hammerth