

VD-rapport 27 april 2023

Vi har lagt en stabil budget för 2023 med ett resultat kring 80 mkr. Denna budget förändras just nu eftersom vi får ökade finanskostnader som vi inte planerat för. Vi har bett Framtiden om att ta fram långsiktiga prognoser kring just räntor och våra lån. I princip har vi ökat våra finansiella kostnader från 70 mkr till 135 mkr på bara ett år och det är långt ifrån de uppgifter vi hade vid vårt ekonomiska scenarios i höst. Detta förändrar vår ekonomi i grunden. I budgeten har vi bedömt lönekostnader till drygt tre procent och detta lär inte räcka med tanke på lönemärket som satts där parterna enats om en tvåårig löneuppgörelse på 7,4 procent. Vi ser också att allmänna prisstegringar påverkar våra inköp av material och tjänster samt risker för elkostnader i höst och vinter. Detta påverkar våra investeringar och underhåll. Vi kommer också att hålla igen med nyrekryteringar och bara genomföra de som är beslutade. Nu handlar det om att använda de resurser vi har på ett effektivt sätt och att få ut mer värde. Alla poster i budgeten kommer att stoppas om något går över lagd budgetpost. Föra året tappade vi december och den läxan har vi lärt oss nu.

Varje år sker hyresjusteringar med Hyresgästföreningen. Dessa är svåra i år och ärendet ligger i Hyresmarknadskommittén och vi tillhör de sista som ska göra upp. Sannolikt hamnar vi på nivåer strax över fyra procent. Detta täcker inte våra kostnadshöjningar på långa vägar. Flera bolag i Skåne har därför begärt nya förhandlingar efter bara sex månader. Vi har förståelse för att många har det tufft bland våra hyresgäster och våra nivåer är därför mycket lägre än andras. Däremot så tycker jag inte att man följer trepartsöverenskommelsens olika kriterier utan förhalar processen. Detta gör också att andra projektförhandlingar bromsats upp och inte påbörjas som tänkt. Inför alla renoveringar behöver man få hyresgästernas medgivande och godkännande. Om man inte får detta så går ärendet vidare till hyresnämnden för beslut. Detta är en långsam process och bygger heller inga bra relationer med Hyresgästföreningen. Vi har försökt komma överens från början och hitta samförstånd och förhandlat nivåer. Detta följer den samrådsprocess som vi har inför olika renoveringar och det är den process som vi måste utveckla och respektera.

När det gäller just renoveringen på Siriusgatan så skickar vi ut information och bjuder in hyresgäster till vår visningslägenhet för att få medgivande av hyresgästerna. Poängen är att man ska se hur det blir, vad som ska renoveras och vad den nya hyran är med olika infasningar. Vi kommer inte få in medgivande från alla hyresgäster. Därmed går ärendet vidare till Hyresnämnden och när detta beslut kommer så sätter vi oss ner med Hyresgästföreningen för att försöka komma fram till en lösning. Överklagas detta går det till domstolen innan beslut. Det kan innebära en fördröjning på cirka 1,5 år. Det är en negativ utveckling med tanke på att fastigheternas badrum är i dåligt skick.

Varje år gör vi vår stora kundundersökning. Här får vi både ris och ros – en del saker är toppen och andra behöver förbättras genast. Förra året var också bolagets bästa någonsin med en kundnöjdhet på 80 procent. Det här året har vi djupborrat och summerat vad vi planerar att göra och nu vill vi lyssna på vad hyresgästerna tycker och se om vi har missat något. Därför bjuder vi - som första bostadsbolag i landet - in hyresgästerna till teamsmöte/webinar, där vi presenterar resultatet i varje område med konkreta åtgärder. Vi vill också ge utrymme för chatt och en fortsatt dialog med områdeskontoret.

Det här ska ske i 18 områden med start i slutet av april. Vi har redan testat internt och allt kanske inte blir helt perfekt från början men syftet är att ge fler möjlighet att lämna synpunkter, delta och påverka sin närmiljö. Samtidigt öppnar vi för en löpande dialog med områdeskontoret. Den som inte har Microsoft Teams kanske kan delta tillsammans med en vänlig granne eller kompis.

Det här är ett komplement för ökat boinflytande och för att fler ska kunna vara med och påverka. Webinarierna spelas in och kan ses i efterhand.

I ledningsgruppen förbereds ett arbete som handlar om att utveckla vår organisation. Vi behöver vässa vissa gränssnitt, utveckla arbetssätt, roller och bli bäst på samarbete. Vi har en öppen och inkluderande kultur som gör det lättare att prata om problem och svårigheter och hur vi ska lösa dessa. Vi vet också att alla våra mål pekar uppåt så det måste ske med varsamhet och påvisa hur varje justeringar stärker målen ytterligare. Detta material ska även processas med de fackliga organisationerna innan det kommer upp till styrelsen på senhösten.

Avslutningsvis så deltar vi på Sveriges Allmännyttas konferens Trygga och säkra bostadsområden som för första gången hålls i Göteborg. Vi är tre från Familjebostäder som ska tala om olika saker. Det är Camilla Näslund som jobbar som utvecklingschef i Tynnered, vår distriktschef i Bergsjön, Christian Nilsson, som både talar och tar emot studiebesök samt jag själv med Lena Molund på Poseidon och Dan Sandén från Framtidens Byggutveckling. Konferensen är i två dagar och är fulltecknad sedan länge. Jag tycker det är fint att Göteborg står värd för konferensen eftersom vi har kommit längst och vågat mest när det gäller arbetet med våra förorter. Nu vill alla ta del av vår kompetens när resultaten kommer.

En första styrelseintroduktion har skett där vi översiktligt berättat om verksamheten. Den 27 april kombineras dagen med en guidad bussrundtur i nordost samt efterföljande styrelsemöte som hålls i våra lokaler i Bergsjön centrum. Vi planerar att genomföra guidade bussturer även i övriga distrikt. Då får alla en helhetsbild av beståndet och vi stannar till lite extra vid våra projekt som kommer upp till styrelsen för beslut. Förhoppningsvis går vårt renoveringsprojekt på Kustgatan till den stora finalen när Sveriges Allmännytta ska utse landet bästa renovering. Tre stycken projekt ska väljas ut och sådant är spännande. Kustgatan invigdes vid lucia förr året och då hade vi ett eget luciatåg för våra hyresgäster där vi bjöd på glögg och lussebullar med mera.

Göteborg den 20 april 2023

Thorbjörn Hammerth