

## VD-rapport 1 juni 2023

Vi står inför ett nytt ekonomiskt läge. I bolaget ser vi en relativt omfattande inflation när det gäller inköp av tjänster och material, kraftigt ökade räntekostnader, sannolikt högre löner än budgeterat och elkostnaden som är svårbedömd inför höst och vinter. Det kan bli en elkostnadschock. Vårt budskap internt är att bromsa verksamheten nu men inte stoppa den. Förra året körde vi både med att bromsa och gasa men det höll inte hela vägen.

Jag har förmedlat budskapet internt, vi har kört poddar om det ekonomiska läget och just nu träffar jag alla chefer och distrikt för att ge bakgrund, riktlinjer, råd, resultatuppföljning, plus och minus samt rekommendationer. Bra och öppna samtal.

Bolaget har goda resurser för att utveckla fina renoveringar och service till våra hyresgäster. Vi har en god bemanning och dimensioner. Däremot kommer vi de närmaste åren ha mindre resurser och volymer. Vi kommer att behöva prioritera bort vissa insatser och låta vissa projekt ta längre tid eller skjutas upp. Denna omställning har påbörjats förra hösten och jag upplever att alla följer kursen väl och det ser vi också i månadsbokslutet för april. En annalkande lågkonjunktur är både kris och möjligheter. Jag tycker vi har ett gyllene läge att bli mer effektiva med resurser, bli bättre beställare och få ut mer av våra pengar när vi gör våra inköp. Branschen har haft många bra år med nollränta och därmed har bolaget inte jobbat fullt ut med produktiviteten.

Bolagets ekonomiavdelning blir nu komplett med en ny ekonomichef och fast anställda ekonomer i stället för inhyrda konsulter. Systembytena är överstökade och utbildning har skett för de som använder inköpsportalen. Flera ekonomer är också ute i verksamheten och hjälper till vilket uppskattas.

Även koncernen har satt extra fokus på ekonomisk uppföljning och tydliga krav på att efterleva kassaflödet och budgeterat resultat. Framtiden är ett av Sveriges mest välkonsoliderade fastighetskoncern med en mycket hög soliditet och starka resultat. Vi står stadigt med andra ord och det är många bolag som avundas oss.

Efter många förhandlingar så blev det till sist en hyresuppgörelse för 2023. Resultatet blev en höjning på 4,25 procent från och med den första maj. Hyran kommer att differentieras från 2,40 till 5,25 procent i fem olika boxar enligt framtaget system i koncernen där genomsnittet är 4,25 procent.

Sett till helår så är det en hyreshöjning på cirka 2,8 procent och detta täcker inte på långa vägar våra kostnadshöjningar. Vi skulle behövt haft 6 procent i hyreshöjningar för att gå plus minus noll. Detta innebär mindre underhåll, färre projekt och att vi är ytterst restriktiva med nyrekryteringar samt att prioritera vilka projekt vi ska satsa på. Koncernen har verkligen visat stor aktsamhet och måttfullhet när det gäller hyresjusteringen.

Efter sommaren presenteras ett förslag på organisationsutveckling steg två där fokus är att stärka gränssnitt, samarbeten, kvaliteten och tänka framåt för att klara kompetensförsörjningen och utveckling av våra yrkesgrupper. Det börjar bli svårt att rekrytera bovärdar, ingenjörer, ekonomer, områdeschefer/förvaltare och då gäller att ha attraktiva roller, gott ledarskap och en mycket sund

arbetsmiljö. Första organisationsutvecklingen skedde förra året då vi la fokus på att samordna förvaltningen, införa en marknadsfunktion och skapa förvaltningssupporten för att flytta fram förvaltningen som en kärnverksamhet i bolaget. Vi la också grunden för en ny företagsplan och nytt verksamhetssystem där vi har mycket ambitiösa mål.

Som ett led i detta jobbar vi med att ta fram nya roller i hela bolaget för alla våra yrkeskategorier för att både skapa tydlighet och ett bättre internt samarbete. Rollerna samverkas de fackliga organisationerna. Eftersom vi har så pass många roller så tar vi det stegvis och släpper på när rollerna är klara. Vi förbereder också en ny hälsostrategi som ska vara på plats i höst.

Den 25/5 har vi en så kallad förvaltardag då hela organisationen är ute och jobbar i våra bostadsområden. Denna dag är temat trygghet och säkerhet. Förvaltningen förbereder vad som ska göras och så förenar vi praktisk nytta för våra hyresgäster med att stärka lagandan och lära känna varandra över avdelningar. Dessa dagar är uppskattade och ger mer än vad man kan tro.

Som ett av de första bostadsbolagen i Sverige har vi kört i gång med kundwebinar och först ut var team Tynnered. Syftet är att bjuda in hyresgäster till digitala presentationer av kundenkäten, vad vi tänker göra, samla in synpunkter och lyssna på om det finns andra saker som inte är bra. Detta är ett nytt försök att stärka boinflytandet. Efter webinariet skickar vi ut en sammanfattning och slår ett slag för denna kanal där man verkligen kan föra fram sin åsikt och påverka.

Avslutningsvis fortsätter vi att ha möten med Hyresgästföreningen angående renoveringen av Siriusgatan. Vi har inte fått in medgivande från samtliga hyresgäster när det gäller den invändiga renoveringen. Gången är då att vi skickar in vårt förslag till Hyresnämnden för beslut. Detta tar upp till ett halvår. Det innebär att ingenting sker just nu. Om vi får grönt ljus från Hyresnämnden så går vi tillbaka till Hyresgästföreningen och fortsätter dialogen för att skapa en långsiktig stabil lösning tillsammans. Vår modell är varsam renovering. Vi har långa infasningar av hyran (sex år) och tar ett eller två hus i taget och ska också bli bättre på att kommunicera med våra hyresgäster kring varför och ekonomin.

Familjebostäder har av tradition ett mycket gott samarbete med Hyresgästföreningen och har varit modellen för boinflytande, för självförvaltning i Eriksbo och olika boendedialoger etc. Detta ska vi tillbaka till. Det är ingen som vinner på tråtor eller bråk och det skymmer arbetet med hur fint vi gjort och med vilken omsorg för att skapa goda boendeförutsättningar och uppväxtvillkor. Vi ser i våra enkäter att upprustningen uppskattas och att det lyft området. Total höjning för den utvändiga delen är 15 procent men detta fasas alltså in under sex år.

Göteborg den 24 maj 2023

Thorbjörn Hammerth