

VD-rapport 31 augusti 2023

Höstsäsongen är inledd och det flestas semestrar är över för denna gång även om det är lite sensommar kvar. Sommaren som helhet har varit stabil och bra. Ganska få störningar och akuta fel och heller inga skjutningar eller sprängningar (ta i trä). Våra 350 sommarungdomar har gjort fantastiska prestationer i år och arbetsledningen har varit mycket bra. Vi har haft en jämnare fördelning mellan våra stadsdelar och därmed haft bra arbetsuppgifter och motiverade ungdomar som fått första noteringen i sitt framtida CV plus tjänat lite pengar. I Tynnered har fem av tio ”pluggjobbare” läst upp sina betyg och klarat antagningen eller kompletterat olika ämnen som saknats. Vi har även haft chefer på plats under hela sommaren som tagit hand om olika problem direkt och därmed löst dessa med en gång.

I slutet av september går den stora kundundersökningen ut till hälften av alla våra hyresgäster. Detta är en extra viktig undersökning som vi behöver kraftsamla inför. Dels har vi haft det motigt med våra renoveringar på Siriusgatan och Rymdtorget. Det har varit många insändare från Hyresgästföreningen där vi har olika uppfattningar. Dels har många hushåll en tuff ekonomi och mindre pengar i plånboken. De kan påverka synen på vår service och skötsel. Hur vi använder hyrespengarna. Det finns en politisk vilja att stärka boinflytandet och i koncernen är kund- och förvaltarfrågor viktigare än någonsin.

Vi har därför redan inlett en ”mobilisering” av hela organisationen för att berätta om vad vi gjort sedan förra enkäten, lite vad vi tänker göra och se till att vi släcker de röda lamporna som inte är bra. Liksom att alla gör sitt yttersta och lägger in en extra serviceväxel i alla möten vi har. Kan vi bibehålla nivån från förra året så är det en bragd i sig själv då vi nådde 80 procent för första gången någonsin. Så tufft är det i år. Vårt långsiktiga mål är 85 procent nöjda hyresgäster och då är vi bäst i Sverige. Det kan låta enkelt att plocka dessa fem procent men här handlar det om tiondelar och ibland hundradelar. Hyresgästernas förtroende får man verkligen inte gratis. Det får man förtjäna över tid.

När det gäller ekonomin så är budskapet broms i verksamheten. Vi har stärkt ekonomifunktionen och bytt ut alla konsulter med fast anställda och rekryterat ny ekonomichef. Vi kör täta uppföljningar och förstärker samarbetet kring fakturor, inköp och beställningar. Sannolikt står vi inför nedskrivningar av en del nyproduktion som vi gjort och detta kommer slå mot resultatet. Det innebär att det inte finns några marginaler får att övertrassera några konton eller projekt. Redan i augusti inleds analys och planering av budget 2024 samt olika prognoser och scenarios för resten av året. Vi kommer att få bromsa flera investeringsprojekt och stryka en del projekt. Vi behöver också omfördela resurser så att vi lägger mer pengar på tvättstugor, trapphus, miljörum och närmiljön som används av många hyresgäster och stryka annat som används av få.

Nyproduktionen i koncernen blir låg under 2023, 2024 och sannolikt 2025. Vi har bara produktion som gäller Familjebostäder på Selma Lagerlöfs torg. Nyproduktionen i Högsbo är klar. En del av våra konverteringar har vi skjutit upp på grund av kostnadsskäl. Vi är emellertid det bolag som gjort flest konverterade bostäder under de senaste fem åren. Familjebostäder har också haft en hög takt i nyproduktionen i Sisjödalen, Selma, Högsbo, Donsö, Fjällbo Park, Tynnered de senaste fem åren. Nu får vi en återhämtning och välbehövlig konsolidering.

Ekonomi följer just nu lagd budget och det finns en stor medvetenhet kring bolagets situation och vad som ska uppnås i organisationen.

Hösten kommer egentligen att präglas av tre stycken produkter om man får kalla det för det.

1. Budgetprodukt
2. Företagsplansprodukt
3. Organisationsutvecklingsprodukt

Tanken är att budgeten kommer först och bearbetas under september med kraft. Denna ska lämnas till koncernen den 15 oktober. Parallellt med detta sker organisationsutveckling och ambitionen är att ha ett färdigt koncept som presenteras när vi samlar hela företaget i mitten av oktober och därefter genomföra och blir klar den 1 januari 2024. I oktober lägger vi kraft på att fastställa den årliga företagsplanen och ser även över den långsiktiga planen så att båda dessa är klara i mitten av november.

När vi jobbar med dessa produkter så sker hela tiden samverkan med fackliga organisationer, dialoger med medarbetare och avdelningar för en noggrann förankring. Den interna "kampanjen" tar tid men vi slipper backa och skapa onödiga oreda i organisationen. Vi behöver göra många förändringar och modellen är stegvis utveckling hela tiden. Inte ett storryck och sedan är det bra. Utan ett långsiktigt maraton där vi hela tiden tar små steg framåt.

Rent generellt är min grundlinje att bli ännu mer kundinriktade på alla avdelningar och att förvaltningen får större inflytande på underhåll, drift, budget, kommunikation och stöd. Alltså en kunddriven förvaltning som lyssnar och gör olika saker utifrån olika kunder och förutsättningar. Vissa saker måste standardiseras men allt kan inte vara standard. Vi måste även fortsätta synliggöra allt fint vi gör och inte undvika detta. I allt detta så är organisationsmodellen väldigt viktig liksom att vi är överens om vilka spelregler som gäller i praktiken.

Vi som ledare har också ett särskilt ansvar att alla nya och befintliga medarbetare får en spännande yrkeskarriär hos oss. Vi har världens bästa jobb som får jobba med människors hem och närmiljö men har stundtals svårt att rekrytera vissa tjänster. Min ambition är att lyfta fram kunskap, utbildning, intern karriär och förkovran så att vi kan locka till oss bra talanger och bibehålla duktiga medarbetare och chefer. Är man en attraktiv arbetsgivare så är så mycket vunnit. När det gäller arbetsmiljö, ledarskap, roller, akademin för vidareutbildning, självledarskap, samverkan osv. Här kommer vi lägga resurser och kraft för att ha möjlighet att bli ett ledande bostadsbolag.

Hisstragedin var förskräcklig och tre av fem hissar är nu åtgärdade och de övriga två är på gång. Vi ser även över alla bolagets hissar. Vi har bistått mamman och hon har erbjudits ny bostad. Jag vet inte status på polisutredningen men vi kommer att redovisa denna i styrelsen när den är klar.

Göteborg den 24 augusti 2023

Thorbjörn Hammerth