

VD-rapport 5 oktober 2023

Den alltmer skönjbara lågkonjunkturen påverkar bolagets ekonomi på ett negativt sätt. Dels har vi haft påtagliga räntehöjningar, en utredd tjänsteinflation och nu som lök på laxen så kommer nedskrivningar på cirka 90 mnkr. Nedskrivningar sker när produktionskostnad/bokförda värden är högre än marknadsvärden. Då justeras posterna neråt och påverkar vår resultaträkning direkt. Därmed har vi ett minusresultat på drygt 20 mnkr i stället för ett plus på 70 mnkr.

När marknaden faller som den gör så är det nästan oundvikligt med nedskrivningar. Detta påverkar hela branschen och efter ett par år så brukar dessa värden återföras som ett positivt resultat på resultaträkningen. Vår soliditet påverkas något neråt dessvärre. Vi har varit förberedda på detta men inte räknat med nedskrivningar i denna storlek. Projekten som berörs är Högsbo och Selmas nyproduktion och renoveringen på Siriusgatan.

Verksamheten följer budget och de ramar som vi antagit när vi inledde året. Räntekostnaderna har sedan dess höjts i flera omgångar långt mer än prognoserna som vi fått. Vi har envist klarat 70 mnkr i vinst före nedskrivningar och 70 mnkr i kassaflöden.

Vi kommer heller inte kunna spara in dessa nivåer i år. Vi har bromsat verksamheten och alla är fixerade på att hålla budget som vi lagt och inte överskrida denna. Vi går in i oktober och det sista kvartalet är alltid svårt att hålla ihop verksamheten eftersom mycket kan ske med kyla, snö, skador, sjukskrivningar och att många entreprenörer dammsuger sin fakturering. Allt detta ska vi däremot parera i år. Fortfarande gäller 70 mnkr i vinst exklusive nedskrivningar.

När det gäller organisationsutveckling steg 2 så har vi haft fackliga överläggningar i två dagar. Vi har kompletterat och justerat materialet och är överens om innehåll och riktning. Förändringen ska presenteras på en personalkonferens i mitten av oktober. Vi påbörjar förändringen den 1 januari och ska vara klara sista maj. Därefter sker nästa steg som är djupare och bredare, nämligen att utveckla arbetssätten i förvaltningen. Detta kommer att pågå under hela 2024 och genomföras 2025. Sedan har vi två år på oss att skapa effekter och uppnå våra mål.

Eftersom ekonomin krymper så är jobbet med budget 2024 redan i full gång. Det blir mindre investeringar och underhåll samt att vi inte utökar personalstyrkan mer. Det blir inga nedskärningar men vissa ersättningsrekryteringar behöver vi diskutera. Nästa år och även 2025 blir tuffa och

extrasatsningar kommer att få strykas. Det blir färre prioriterade aktiviteter och mer fokus på grundläggande verksamhet. Även våra insatser i utvecklingsområden kommer att minska. Vi kommer behöva skjuta fram vissa projekt i tid.

När det gäller den tragiska hissolyckan så pågår polisutredning. Media fortsätter granskningen av besiktningsföretaget. Vi har skickat över material som begärts ut. De fem hissarna som har denna säkerhetsrisk är nu åtgärdade. Någon liknande olycka kan alltså inte uppstå i dessa hissar. Nästa steg är att vi byter ut hissarna helt och hållet till modern standard. Regeringen har också skärpt kraven på de äldre hissmodellerna och mer än 6 000 hissar måste åtgärdas inom loppet av åtta år.

Den 18 oktober sker ägardialogen. Vi skickar in bakgrundsmaterial utifrån moderbolagets frågeställningar. Dessa lägger vi upp i styrelseportalen. Vi tar fram en PP-material som vi diskuterar utifrån. Frågorna avser det förändrade ekonomiska läget, varsam renovering, miljöåtgärder, utvecklingsområden och vi själva tar upp ett antal frågeställningar. Trevligt om så många som möjligt kan närvara.

Någon gång under november så kommer Polisen med en ny uppdaterad lista över utsatta områden. Vi kämpar för att Bergsjön ska bort från den översta nivån särskilt utsatt till riskområde som är mellannivån. Där ligger idag Tynnered. Gårdsten och Backa ligger på lägsta nivån, utsatt område. Mycket har vänt och går åt rätt håll. Däremot får vi alltid räkna med bakslag. Nu senast när en ung person på 20 år hittades med allvarliga skador vid en idrottshall och senare avled. Här är vår organisation fantastisk. Vi finns med kaffe vagnen, med närvaro, pratar med grannar och är extremt synliga. Även "Handslaget" som vi håller ihop med SAAB och Balder börjar hitta sina former och berikar vår verksamhet. Det händer något i en organisation när nya partner kommer in i vår förvaltning och ser sakerna med nya ögon.

Avslutningsvis så pågår nästan samtliga 65 prioriterade aktiviteter i företagsplanen och tio är färdiga. Vi siktar på att minst 80 procent av fastställda aktiviteter ska kunna bockas av detta år. Några kommer gå över årsskiftet och vissa är uppskjutna på grund av organisationsfrågan. När det gäller bolagets sex övergripande mål så mäts dessa nu under hösten och vid årsskiftet och presenteras för styrelsen i takt med att undersökningarna blir klara. Det blir tufft att hålla positionerna. Tappar vi så är det mitt ansvar och lyckas vi så är det organisationens förtjänst verkligen. Alla kämpar just nu väldigt hårt med skötsel och reparationer samt kommunikation. Ett område som vi definitivt behöver förstärka är synligheten när vi göra olika renoveringar och underhåll. Här ska vi synas med budskap och att det faktiskt är vi som gör åtgärderna.

Göteborg den 24 september 2023

Thorbjörn Hammerth