

## VD-rapport 9 november 2023

Det är höst och just nu pågår många mätningar för att utvärdera våra målsättningar för 2023. Den alla viktigaste, den stora hyresgästundersökningen, som går ut till hälften av alla våra hyresgäster, ger utfall för två av våra sex långsiktiga mål. Vi vill öka både svarsfrekvensen och kund- och produktnöjdheten. Här är årets nivå 81 procent för kundnöjdhet och 77 procent för produktnöjdhet. Det är en ökning från förra året som var bolagets bästa någonsin. Det är en tuff målsättning med tanke på hyreshöjningar som är historiskt höga, mycket negativt runt renoveringarna i Bergsjön, lågkonjunktur, vakanta tjänster hos våra områdeschefer som leder det dagliga jobbet, hissoluckan samt många fel i vår nyproduktion och där det bor många hyresgäster.

Efter denna mätning kommer andra som på ett pärlband. Medarbetarundersökningen, Polisens lista över utsatta områden, energistatistik och inte minst det ekonomiska utfallet efter årsskiftet. Förra året gick fem av sex mål framåt.

Det är med andra ord lite fjärilar i magen, speciellt som vi har så officiella mål som vi synliggjort för att sätta extra press på oss själva. Det flesta redovisar sällan målsättningen utan pratar i stället om att ha nöjda hyresgäster och jobba för att få fler men oklart hur många. Kundundersökningen avslutas den 8 november och redovisas till styrelse på decembermötet. Vi försöker pusha på så att vi får en svarsfrekvens över 60 procent.

Arbetet med budget 2024 har pågått sedan efter sommaren. Det är ett nytt ekonomiskt läge som kräver nya arbetssätt och prioriteringar. Styrelsen tar beslut om budgeten i december och resultatet är just nu 90 mnkr och kassaflödet ligger också på 90 mnkr. Det är Framtiden som sätter kassaflödeskravet. Investeringsramen som aktiveras är cirka 600 mnkr varav mer än hälften avser insatser i befintligt bestånd.

Hela processen har präglats av öppenhet och samarbete och att man ger och tar när ramarna krymper. Hyresförhandlingen pågår och ambitionen är att försöka hitta en lösning innan årsskiftet. Vårt hyresyrkande är strax under sju procent och vi har även föreslagit ett treårsavtal.

Efter styrelsemötet den 9 november blir det en fördjupning av ekonomin, med redovisning av budget 2024, olika scenarios, värderingsprinciper och finanshanteringen. Med på mötet är Framtidens ekonomichef Lars Just. Koncern-VD Terje Johansson är inbjuden för att som en punkt på styrelsemötet berätta om Framtidens struktur och arbetssätt.

När det gäller vår organisationsutveckling så har den presenterats för hela organisationen på bolagsdagar och alla känner numera till denna. Vi har även förtydligat vissa delar på intranätet och just nu pågår olika samtal med respektive grupper. Avsikten är att sjösätta så mycket som möjligt redan 1 januari 2024 och avsluta allt senast 31 maj. Detta beror på vissa rekryteringar och pensionsavgångar. Arbetet har tagit tid men huvudsakligen fungerat väl.

Jag tror också vårt fokus på hyresgäst, driftsfrågor och ekonomi ligger helt rätt och kommer stärka våra positioner när vi får mindre resurser som vi vill få ut mer av. Då krävs lite andra arbetssätt, att vi försöker skapa synergier mellan olika enheter och stärka gränssnitten mellan avdelningar.

Kontoret på Södra Vägen står inför vissa renoveringar och förändringar. Just nu inväntar vi prispförslag på en del ombyggnader. Tanken är att ingen ska ha eget rum utan dessa är bokningsbara varje dag. Däremot behåller vi rumsstrukturen och skapar förvaring/skåp i nedre entrédelen. Förändringen har sin upprinnelse i att vi har för få rum för alla medarbetare. När man jobbar flexibelt och jobbar två av fem dagar hemifrån så står de individuella rummen lediga 40 procent av tiden. Genom denna förändring så nyttjas rummen bättre. Dessutom förstärker vi lunchrummet, skapar fler konferensrum samt något fler lounges där man kan samlas och samtala i lugn och ro. Viss uppfräschning av ytskikt och befintlig inredning finns också med i planeringen.

Jag kommer att ha olika sittningar med Framtidens Byggutvecklings vd för att säkerställa samordningen och processerna runt den nyproduktion som sker avseende ekonomi, betalningar, garantifrågor, val av inredning och andra materialval. Just nu har vi en produktion igång på Selma Lagerlöfs torg som slutförs till sommaren 2024. Sedan har vi ingen produktion som pågår. Vi har haft inflyttning i Högsbo i år. När det gäller konverteringar så producerar vi själva cirka 25 nya bostäder nästa år.

Renoveringen på Siriusgatan står still. Vi avvaktar Hyresnämndens beslut som kommer i slutet av november månad. Vi gör ingenting innan dess. Under tiden så jobbar vi med olika scenarier och målet är att använda en modell som godkänns av hyresgästerna och Hyresgästföreningen så att vi kommer framåt och kan ta itu med problemen som finns i husen.

Avslutningsvis så har alla våra miljövärdar avslutat en fantastisk internutbildning. Att lära av varandra och gräva där vi står. Och att följa hela växtsäsongen med olika besök i varandras projekt.

Kursen har drivits av Familjebostäders utemiljöspecialister Charlotte Horgby, Lina Lindgren och Hanna Bäck, som också bjudit in gästföreläsare till varje kurstillfälle.

Våra miljövärdar har arbetat med en uppgift som ska tillämpas i deras eget skötselområde. Det kan till exempel vara att plantera eller skydda träd som bidrar till ekosystemtjänster såsom kolsänka, fördröja dagvatten eller filtrera luftpartiklar.

Utbildningen har haft sju kurstillfällen med olika teman: Klimatsmart förvaltning, Lustfyllda skogar i staden, Gräv där du står, Resurseffektiva skötselmetoder, Jordfabriken, Bli bättre rustade för extremväder och Klimatförändringar. Så ska en slipsten dras.

Göteborg den 28 oktober 2023

Thorbjörn Hammerth