

VD-rapport 4 december 2023

Året lider mot sitt slut och just nu är det många saker som ska bli klara före årsskiftet. 2023 har varit ett väldigt svårt år på många sätt. Dels har vår ekonomi försämrats i takt med att räntorna stiger och inflationen legat kvar på höga nivåer. Vi har haft tuffa perioder med Hyresgästföreningen kring vår renovering på Siriusgatan och Rymdtorget som pågått under hela året. En tragisk hissolucky har påverkat många av oss och satt fokus på fastighetsägarrollens ansvar och gränssnitt. Det har varit ett intensivt mediapådrag och mycket utlämnande av handlingar. Fortfarande pågår Polisutredningen. Vi har jobbat i drygt ett halvår med organisationsutveckling steg 2 för att fortsätta vidareutveckla och förbättra verksamheten. Gör man det grundligt så tar det tid och kräver många diskussioner och facklig samverkan. Förhoppningsvis blir det väl förankrat och ger effekt på sikt.

Trots att det varit hackigt så har resultaten och måluppfyllelsen fallit väl ut. Vi har börjat hitta formerna med SAAB och Balder i Bergsjön med det så kallade Handslaget. Där har Familjebostäder koncernansvaret för att stärka skolan, sysselsättningen och fritidsaktiviteter på ett kompletterande sätt. Nu har vi haft fyra styrgruppsmöten och ett stort antal projektmöten och vi börjar alltmer finna nivåer och hur vi ska lösa vårt uppdrag. Här bryter vi ny mark och är helt unika i Sverige. Kan vi lyckas här så kommer våra särskilt utsatta områden att helt försvinna från Polisens lista. Redan den 1 december i år kommer en ny uppdaterad lista där vi hoppas att allt jobb i koncernen ska ha konkreta effekter. Störst möjlighet att förflyttas tror jag Biskopsgården har, tätt följt av Bergsjön.

Efter åtta veckors fältperiod så kom till slut resultatet från vår stora kundundersökning. Det är alltid ovisst och pirrigt, inte minst med tanke på omvärldsläget. Tuff lågkonjunktur, en dyster våldsvåg, höga hyreshöjningar och yrkanden, varsel och krig runt hörnet. Det är dovt läge kan man säga.

Dessa kundundersökningar görs av nästan samtliga privata och kommunala bostadsbolag i landet. Totalt mäter 450 bolag samma 80 frågor och så tävlar man om vem som är bäst i olika klasser. I koncernen mäter vi, Bostadsbolaget, Poseidon och Gårdstensbostäder. Syftet med mätningen är att ständiga förbättringar och hitta "röda lampor" som ska släckas och skapa bra boendemiljöer.

Vår svarsfrekvens ökar i denna mätning och når över 60 procent vilket var ett av många mål för oss. Vi ökar på alla index, tar tydliga kliv uppåt och det är en bred och jämn uppgång för alla arbetsgrupper. Numera är distrikten väldigt jämna och vi är klart bäst i koncernen när det gäller de stora bolagen. Vår kundnöjdhet är 80,8 procent och andelen missnöjda minskar. Bergsjön och Tynnered är nästan i kapp Gårdsten vilket är helt fantastiskt. Siriusgatan/Gärdsås gör bolagets största lyft och ökar med drygt 3,2 procent upp till över 82 procent nöjda hyresgäster. Det visar trots allt att man är nöjd med renoveringen, ingen har tvingats flytta och man har stort förtroende för oss som bolag vilket känns skönt. Inte minst med tanke på att vi inte haft ett fullt lag på plats under året. De medarbetare som varit på plats har gjort en heroisk insats och lite till.

Vi ökar också på produktindex som handlar om allmänna ytor i fastigheten, bostaden och utomhusmiljön. Vi ökar profilindex som handlar om hyresgästerna kan rekommendera oss som värd och om man talar väl om oss. Hela 89 procent kan rekommendera oss som värd och lika många trivs i

sitt bostadsområde och bostad. Här någonstans ligger vår potential. 92 procent uppskattar våra bovärdars och miljövärdars bemötande och vår utomhusmiljö är topp tre i Sverige.

Summar summarum: vi ökar för sjätte året i rad och når bolagets bästa resultat någonsin. Vi har aldrig haft högre nivåer. Trots detta finns det mer att hämta. Inte minst när det gäller återkoppling, hjälp när det behövs och att komma till rätta med olika fel i nyproduktionen som slår hårt på oss som har haft en stor nyproduktion. Nästa år inleder vi också ett arbete med att utveckla våra arbetssätt inom förvaltningen. Syftet är att hitta nya vägar som gör att vi kan fortsätta att leverera en fin boendemiljö för våra hyresgäster. Vår arbetsmetodik är att bra ska bli bättre. Att vi tar det stegvis och får med oss alla chefer och medarbetare på olika justeringar. Där vi ska börja med att resonera med alla medarbetare och chefer. Hur ska vi tillsammans bli framtidens förvaltare.

Lika viktigt som det är att hyresgästerna är nöjda är det att våra egna medarbetare känner tillfredsställelse och stolthet i sitt jobb. Att vi har en seriös arbetsmiljö och tillvaratar goda idéer och synpunkter. När detta fungerar så är både hyresgästerna och medarbetarna nöjda.

På detta styrelsemöte ska vi fastställa budget 2024. En budget som bearbetats mycket väl. Vi har mindre resurser än på mycket länge och denna gång handlar det om tydliga neddragning på 100 mnkr i investeringar och cirka 50 mnkr i underhåll. Hela processen har fungerat väl genom att alla involverats, samarbetat och tillsammans prioriterat vad som ska göras.

Vi budgeterar för ett plusresultat på 90 mnkr och ett kassaflöde på 90 mnkr. Då har vi fallhöjd och kan ta fortsatta nedskrivningar som sannolikt kan uppstå. Mycket tyder på att inflationen håller på att trängas tillbaka och att räntan faller 2024. Goda nyheter men det tar tid innan detta får effekter. Just nu pågår hyresförhandlingen. Bostadsbolaget Balder gjorde landets första uppgörelse på 4,5 procent i Stockholm vilket sannolikt blir märket för nästa år.

2024 kommer att präglas av ekonomisk styrning, uppföljning och att ha marginaler för oförutsedda händelser. Vi kommer också noggrant kontrollera alla inköp, beställningar och stärka den ekonomiska kunskapen i hela bolaget. Inget dåligt som inte har något gott med sig. Genom en kostnadseffektiv verksamhet kan vi få ut mycket mer av våra pengar och göra minst lika mycket som tidigare. Både lönsamheten och produktiviteten ökar på så sätt.

Avslutningsvis så är vi bäst i koncernen på att förädla vårt fastighetsbestånd. Vi skapar flera nya bostäder inom det befintliga beståndet vilket stärker kassaflödet och skapar fler bostäder för Göteborgarna. Vi är i gång i Kortedala, Dahlströmsgatan i Majorna, Änggården och har många möjligheter i Fjällbo Park. Här gör vi stor skillnad och mer finns att göra. Nästa år tar vi emot cirka 140 nya bostäder på Selma Torg vilket är slutleveransen och därefter blir det ett antal år utan nyproduktion och där vi kan återhämta oss finansiellt.

Göteborg den 23 november 2023

Thorbjörn Hammerth