

VD-rapport 8 februari 2024

Denna tidpunkt så här års förknippar jag alltid med bokslutstider. Året ska summeras, revisionen och lekmannarevisorerna börjar sina granskningar och mycket ska sammanställas och utvärderas innan det är dags att lägga ut kursen igen. Detta år är inget undantag och det är alltid bra att utvärdera och följa upp hur saker och ting fungerar.

Årsredovisningen har skickats till tryckeriet och detta år är sista årgången vi trycker den i det fysiska formatet. Därefter blir det bara digitala presentationer som spar in lite pengar och miljö. Det är en era som har kommit till vägs ände. Det tryckta årsbokslutet har funnit med så länge jag jobbat och exemplen är otaliga som man tummat på och haft som spännande läsning.

Ser vi till Familjebostäders årssummering så har vi haft en bra måluppfyllelse kring våra sex övergripande mål. Fem stycken går framåt av sex. Däremot överträffar vi tre mål, alltså där vi har bättre utfall än målvärdet. De andra ligger väldigt nära, men nära skjuter ingen hare som man säger. Medarbetarbetyget, energianvändningen och driftöverskottet är alltså bättre än målsättningen. Men året präglas också av stora nedskrivningar i hundramiljonersklassen som drar ner resultatet till – 29 mnkr i stället för över 70 mnkr som vi budgeterat.

En annan sak som årligen sker vid denna tidpunkt är att vi går igenom bolagets företagsplan med alla medarbetare. Respektive chef går igenom planen och vad vi behöver förstärka och förbättra. Därefter startar vi upp all verksamhetsplanering som ska vara klar tills den 29 februari och börja verkställas från mars månad och framåt.

Bolaget har nyligen fått en förfrågan att köpa en fastighet av Egnahemsbolaget i Selma Stad. Där är en fastighet som innehåller ett lamellhus i fyra till sex våningar och ett loftgångshus på två våningar. Totalt rör det sig om 60 bostäder som är färdigställda i maj förra året. Huset är på cirka 4 000 kvadratmeter BOA (intäktsyta). Just nu är väldigt få bostäder sålda och vi har en förfrågan att köpa fastigheten för att göra om denna till hyresrätter. Uthyrningen av våra andra kvarter i Selma har gått bra och vi bedömer att även denna uthyrning skulle fungera väl. Även lägenhetssammansättningen är attraktiv med lite större lägenheter. Jag har tittat igenom fastigheten och bedömer den som ytterst kvalitetsmässig, bra ljusförhållanden, centralt, god tillgång till parkering och en rationell förvaltning för oss som har många fastigheter här. Frågan bereds och kan komma upp till styrelsebeslut om någon månad. Detta avlastar såklart Egnahemsbolagets ekonomi, men vi själva kan också göra en långsiktigt mycket god affär.

Just nu pågår ett arbete i ledningsgruppen med att fastställa inriktningen för att göra om lokaler till bostäder i Fjällbo Park. Vi har tre fastigheter som töms och där vi saknar hyresintäkter efter att kommunal verksamhet avvecklat dessa lokaler. Vår plan är att få dessa uthyrda som bostäder. Området är attraktivt och efter all bebyggelse så är det också en fin boendemiljö.

Här kan det handla om 80-100 nya bostäder. Ett välkommet tillskott till staden och där vi själva leder detta arbete.

Vi har också jobbat om konceptet med Änggården eftersom det visat sig bli för dyrt utifrån Framtidens kalkyler. Detta avser våra bostadsfastigheter och utgör tre huskroppar med cirka 40-tal lägenheter. När vi inleder projekt ska vi utgå från avkastningskraven och fastställa hur mycket pengar vi har att röra oss med. Detta maxtak är ramen som ska täcka alla kostnader. Annars blir det dubbelarbete där vi lägger ner mycket tid och arbete på att skapa saker som inte går att genomföra. Hela Änggårdsprojektet har en god ekonomi som helhet. Det nya förslaget presenteras för beslut av styrelsen. Förändringen ligger i utemiljön som vi tyvärr skalat bort.

Just nu pågår ett brett samarbete mellan Bostadsbolaget, Poseidon och Familjebostäder hur vi tillsammans med Hyresgästföreningen ska utveckla boinflytandeavtalet och arbetssätten. Vi har tagit på oss rollen att skapa någon form av samordning för att tillsammans bygga relationer som gör att hyresgästerna kan påverka och få inflytande i sitt boende. Ska vi ha höga kundbetyg så är det helt avgörande med spritt och välförankrat boinflytande för alla våra hyresgäster. I Familjebostäder har vi i gång cirka 45 föreningar och i vår boinflytandekommitté hanteras cirka 250 olika aktiviteter där vi avslår en handfull. Jag tycker vi gör ett grymt bra jobb och många föreningar är så duktiga att de driver fastigheterna som om de ägde dessa själva.

När det gäller den tragiska hissoluckykan så har vi fortfarande inte fått några besked. Jag tog upp ämnet i årsredovisningen.

Avslutningsvis så kommer det ske förändringar av våra lokaler på Södra Vägen som blir klara i höst. Vi tar bort de individuella rummen som i stället görs bokningsbara och tillför ny personlig skåpförvaring i entréplan. Detta innebär att man använder lediga rum och att vi inte har någon platsbrist (ungefär som tillståndsparkering där man tar den platsen som är tillgänglig). Vi behåller alltså strukturen med cellkontoren och det är bra med tanke på alla digitala möten som sker. Vi satsar också på fler och bättre utrustade mötesrum, uppdatering av lunchrum, lite sköna hängmiljöer, återbruk, att man kan sitta på olika platser och lära känna nya personer. Kundenservice flyttar upp och får bättre arbetsmiljö. Sammantaget är det en varsam renovering och förändring. En trivselgrupp aktiveras som bjuder in olika föreläsare och föredrag för att skapa gemenskap och möten som knyter ihop företaget.

Göteborg den 29 januari 2024

Thorbjörn