

## VD-rapport 3 juni 2024

Vårsäsongen är snart färdigspelad för i år. Verksamheten går för högvarv och vi har varit relativt forskonade från större kriser. Sprängning i Majorna, skjutningar mot dörr i Högsbo i maj och samma sak i Kortedala samt utplacering av sprängmedel i Hovås har skett men utan några personella skador. Vår trygghetsgrupp i Bergsjön fungerar utmärkt och i Tynnered får vi bra support av Poseidons trygghetsvärdar. Koncernen har ett bra säkerhetsarbete över hela linjen.

Ett nytt statement för boinflytandet har tagit fram tillsammans med Hyresgästföreningen där vi företräder koncernen. Syftet är att hyresgäster som vill engagera sig i boendefrågor ska uppmuntras och stödjas med tydliga och transparenta arbetsprocesser. Ett starkt engagemang stärker gemenskap, trygghet och trivsel. Den lokala hyresgästföreningen är viktig i sitt företräderskap för att utveckla goda boendemiljöer tillsammans med bostadsbolaget där beslut fattas så nära hyresgästerna som möjligt. Ett ömsesidigt boendeinflytande medför både rättigheter och skyldigheter samt tilltro till att man gemensamt kan påverka sin boendemiljö. Vi ska därför ha enkla system och praktisk uppföljning så att vi underlättar olika initiativ och inte fastnar i byråkratiska processer. Tillsammans skapar vi inkluderande boendemiljöer som ökar sammanhållning, tillit och grannskapskänslan. I inriktningen har vi satt målområden som ska mätas och vilka effekter vi vill uppnå. Efter sommaren bjuds ordföranden och vd:arna in för att fastställa hur vi ska jobba framåt i en positiv anda.

Familjebostäder tillhör de bolag som var först på återbruk och vi har genomfört flera olika konkreta projekt som många vill lära sig mer av. Vi har både teori och praktik som många saknar. För Änggårdens första etapp har vi valt ut ett av husen som vi koldioxidberäknat före och efter renovering. Resultatet är uppseendeväckande. Vi har minskat koldioxidutsläppen med hela 38 procent i relation till anbudets utgångsläge. Det beror på ett målinriktat och kreativt samarbete med entreprenören där man använder betydligt mindre material och löser samma funktion. I detta fall mindre stål, betong, gipsskivor och isolering – utan att påverka kvaliteten. Allt material som sätts in koldioxid-beräknas för att kunna uppfylla Göteborgs stads ambitioner att halvera CO2 i renoveringar fram till 2027. Det är en extrem tuff målsättning som sätter krav på nya tankar och lösningar. Vårt återbruksarbete börjar alltid med att inte förändra någonting. Alltså minimera renoveringar, därefter återanvända, sedan återvinna och i nästa steg se om någon i koncernen kan nyttja olika byggdelar som vi tar bort.

Tyvärr är marknaden för återbruk begränsad och dyrare än nytt. Vi själva förvarar delar som vi vill spara i vårt eget system men det börjar sippra fram olika aktörer som inom fem år kommer erbjuda ett helt annorlunda sortiment. Detta innebär för oss att vi kommer ha hela fastighetsportföljen i spel och inte bara ett fåtal projekt. Detta kommer kräva en ny modell och en intensiv småskalig renovering med många små projekt.

När det gäller just Änggården etapp 2, som utgör vår bostadsdel, blev ärendet återremitterat med sju frågor kring olika lösningar och val som vi besvarat. Diskussioner pågår med koncernen.

Organisationsutveckling steg två, som avser de administrativa stödfunktionerna på Södra vägen, är på väg att avslutas. Syftet är att renodla och minska funktionerna i antal och klarlägga respektive avdelnings uppdrag. Efter förändringen har vi alltså fyra stödfunktioner; Stab, Ekonomi, HR och Marknad. Staben rymmer juridik, ledningskoordinator, verksamhetskontroller, hyresförhandlare, diariet och kontorsservice. Ekonomi innehåller redovisning, hyresekonomi, ekonomicontroller och inköp.

Marknad består av kommunikation, IT, digitalisering och marknad. HR innehåller chefsstöd, arbetsmiljö och kompetensförstärkning.

Vi har också samma förändring inom förvaltningen som vi benämner steg 2B som avser de administrativa tjänsterna i förvaltningen. Här handlar det om vad som ingår i förvaltningssupporten, vad som ligger i distrikten och lokalt nära hyresgästerna i våra elva områdeskontor. Vår modell är att så många beslut som möjligt ska tas nära våra hyresgäster och våra hus. En decentraliserad organisation med snabba stöd. Förvaltningen är bolagets kärnverksamhet tillsammans med Fastighetsutveckling.

Just nu pågår ett omfattande arbete med att fastställa en digitaliseringsstrategi. Vi har många olika ”pilotprojekt” och projekt runt IT och digitalisering men saknar en inriktning för vad vi vill åstadkomma och vad allt ska leda till. Strategin ska slå fast vart vi ska, varför och vilken nytta digitaliseringen ska ge. Vi har nyligen mätt vår digitala mognad via ett instrument som många kommuner och regioner använder sig av. Detta bygger på en strukturerad process med enkäter, intervjuer och insamling av dokument enligt en fastställd mall. Skalan är 1 till 4 och där vi hamnar kring 1,5. Det vill säga vår digitala mognad är låg. Ambitionen är att förflytta oss till 3 där vi kan få ut effekt och jobba smartare via en digital mognad. Jag uppskattar att vi är där 2027/2028. De flesta bostadsbolagen är tyvärr som oss. Många olika initiativ blir tomteblöss och vi har svårt att få ut allt i stordrift.

Vi skiljer nu på IT och digitalisering så att allt inte fastnar i våra gamla IT-system och allt som inte fungerar. Vi behöver lösa problem men också succesivt komma ur gamla system och förändra arbetssätten. Det finns ett svårt moment 22 här. För att hålla i gång verksamheten krävs dagens system som är gamla, har problem och kostar mycket. Det nya skjuts framåt och vi kan inte dubblera kostnaderna. Däremot måste vi förändra och därför tar vi fram en strategi som fokuserar på att göra både och.

Bolaget kommer vid augustimötet att återkomma till styrelsen med anledning av yttrandet som lämnades vid behandlingen av Hyresnämndens beslut för Siriusgatan på styrelsemötet 2024-01-18. Vi valde att överklaga beslutet till Svea Hovrätt och denna dom bedöms komma efter sommaren. Framtidenkoncernen jobbar just nu med en underhållsstrategi som knyter an till detta och det är bra att ha med sig så mycket som möjligt från detta jobb.

Avslutningsvis har vi haft årets första förvaltardag där hela företaget jobbar tillsammans med att iordningställa utemiljöer, röjningar av vindar, skötsel av husen och andra praktiska sysslor som hjälper förvaltningen. Dessa dagar är väldigt uppskattade av både oss och våra hyresgäster. Det händer mycket när man är många och stora grupper som går fram som en slättermaskin. Syftet är att träffa nya kollegor, lära känna olika områden och hus samt göra praktisk nytta. Vi har flest fastigheter i koncernen och dessa är krävande ur skötselsynpunkt så här års.

Göteborg den 27 maj 2024

Thorbjörn Hammerth