

VD-rapport 29 augusti 2024

Då är vi igång igen. Semestern är över för denna gång och vi har haft en relativt lugn sommar i alla våra stadsdelar. I början av augusti har det varit vissa incidenter i både Tynnered och Bergsjön men relativt beskedliga sådana. Det har varit en bra fastighetsägarsommar, inte för varmt eller för kallt och regnigt. Det har varit minde ärenden hos kundservice.

Vi har under sommaren haft igång 345 sommarungdomar och drygt 20 handledare som gjort ett fantastiskt arbete när vi andra är på semester. Här handlar det om att städa, feja, klippa gräs, måla grindar, ta bort ogräs, slipa och mycket annat. Det finns alltid lite gnissel när man tar emot så många ungdomar men på det stora hela väldigt bra insatser av alla. Detta har verkligen utvecklats till ett välsmort maskineri som ger effekt i den reguljära förvaltningen. I år ha vi också haft sommarungdomar i hela fastighetsbeståndet.

Just under sommaren pågår verksamheten så att säga lite i lugn och ro. Ingen direkt extern inblandning eller nya initiativ som omgående ska verkställas. Det är rätt intressant att se hur väl basverksamheten fungerar. Ett basspel där man vet vad man ska göra och gör det också. Det är ju också denna skötsel och service som hyresgästerna möter och upplever och då är det viktigt att den mesta tiden går dit. Alltså mer produktion och mindre administration är en nyttig insikt.

I slutet av september inleder vi årets hyresgästenkät. Den blir riktigt tufft med tanke på årets hyreshöjningar och även för 2025. Inför enkäten kommer vi att göra en ”kampanj” där vi summerar allt vi gjort och planerar att göra utifrån de problem hyresgäster upplevde i förra enkäten. Allt är inte fixat och heller inte exakt vad man svarat på men vi förstår och jobbar med frågan. Då hänger vår slogan ihop: vi lyssnar, vi gör och berättar. Syftet är såklart att få fler att svara så att vi får in bra underlag inför olika beslut och prioriteringar. Målet som jag ser det är först och främst att bibehålla förra årets fina nivåer och i bästa fall göra en liten ökning men den får vi kämpa med näbbar och klor för att uppnå. Det är inte bara förvaltningen som ska lösa höga kundbetyg. Nästan hela skeppet med fastighetsutveckling, förvaltning, hyresadministration, IT, uthyrning, kundservice, säkerhet, kommunikation osv har interaktioner med våra hyresgäster och det är denna orkester som är mitt ansvar att få ihop. Vi ska inte bara fungera som bra delar utan som en sömlös helhet där hyresgästen får snabba svar och rätt service oavsett vem man är i kontakt med.

Under augusti/september kommer avgörandet i Svea hovrätt om vår renoveringsmodell på Siriusgatan. Det är den högsta instansen och efter detta så vet vi vad som kan göras. Om vi får ja, alltså tillstånd att utföra renoveringen, så inleds förhandling med Hyresgästföreningen. Ambitionen är att snabbt komma i mål och erbjuda långa rabatter som ger trygghet så att ingen behöver flytta på grund av hyreshöjningar. På kommande styrelsemöte ger vi också en återrappport kring hur vi kan utveckla vår

renoveringsprocess. Får vi nej i Svea hovrätt så faller vårt investeringsärende och vår modell. Då är vi och branschen i ett nytt läge som kräver en ny modell.

Styrelsekonferens i Malmö den 28 och 29 augusti förbereds just nu. Det blir input från MKB kring deras renoveringar, socialt arbete och bolagets höga ambitioner. Vi själva ska diskutera strategi och prioriteringar som kan bli underlag för den politiska genomförandeplan som ska tas fram. Vi ser över visionen, målsättningar och strategier samt vad som ska prioriteras 2025. Ulf och jag förbereder material och underlag. Dagen innan så har vi ägarsamråd. Denna gång har vi satt agendan med sju frågeområden. Jag tycker det är många principiella frågor som att få förutsägbarhet inför investeringsbeslut, att höja styrelsens beloppsgränser vid investeringar, Siriusgatan, Boinflytande och vårt arbete med återbruk som tillhör landets främsta.

Ekonomi ser stabil ut för oss. Vi håller budget och linjerna. Ett årsresultat på cirka 90 mnkr och ett kassaflöde på 90 mnkr. Inflationen är under två procent, bankerna börjar sänka räntorna och hyran är klar för 2025, liksom att vi inte har någon nyproduktion de närmaste åren i och med att Selma i Backa slutförs i höst. För oss tar det lång tid innan detta slå igenom så vi behöver fortsätta med en stram ekonomisk styrning hela 2024.

Min ambition är också att vi ska få ut mer för våra pengar och se till att våra inköp och beställningar motsvarar det vi beställt. Ingen ska kunna debitera extratimmar eller ineffektivitet hos oss. Vår nya inköpschef är nu på plats och ska nu vidareutveckla detta arbete. Här behöver vi stärka oss i rollen som beställare, sätta egna ramar och framför allt utvärdera och följa upp olika leverantörer. På lite sikt tror jag vi kan bli bättre på att tjäna pengar och få ut mer av våra resurser om vi är offensiva beställare. Vi ska också vara på tårna när det gäller kriminalitet som smyger sig in i det offentliga via olika bolag och underleverantörer. Jag ser inga sådana tendenser hos oss men man kan aldrig vara säker. Det krävs många ögon, att prata om frågan och slå larm vid minsta misstanke.

Vi har olika roller i bolaget men i grunden är vi alla medarbetare i stadens tjänst. Som ett led i att stärka vår fina kultur och värderingar kommer vi att lansera en medarbetarbok som handlar om att fortsätta utveckla samarbetet, lyfta fram värderingar, synliggöra kulturen och vårt uppdrag. Ibland glömmet vi bort det stora uppdraget i allt det praktiska vi gör. Det är lite häftigt att se helheten och den betydelse vi har för 40 000 göteborgare och deras närmiljöer. Att jobba med människors hem är en förmån. Det är ingen dussinvara. För att få ihop detta maskineri krävs lagarbete och att vi köper in på några viktiga värderingar. Lanseringen påbörjas i slutet av september. Den här boken ska bli ett praktiskt verktyg och något vi ska jobba med under flera år och den har vi själva tagit fram via HR och kommunikation och vi i ledningsgruppen har deltagit med diverse input.

Avslutningsvis så godkändes radhusaffären i Egnahemsbolagets styrelse. Däremot bordlades ärendet i Framtidens styrelse för behandling på nästkommande möte. Detta innebär förskjutning och att tillträdet senareläggs. Sannolikt tar styrelsen Framtiden beslut vid deras kommande möte i september. Jag har satt mig in lite närmare i affären och kan konstatera att det kan bli en bättre affär för oss än vid första anblicken. Husen är i godkänt skick och renoveringen kan hållas på en rimlig nivå som gör att vi

kan få lönsamhet i dessa hus. Det finns säkert risk att det blir kritik mot att vi får köpa radhusen för billigt och att man inte går ut på öppna marknaden. Den frågan äger däremot inte vi. Vi hjälper bara Egnahemsbolaget och koncernen och ser till att få med oss ekonomin.

Göteborg den 15 augusti 2024

Thorbjörn Hammerth