

VD-rapport 3 oktober 2024

Inget är som väntans tider. Idag den 26 september väntar vi fortfarande på Svea hovrätts beslut om Siriusgatan. Dragningen av ärendet skedde den 19 september och hanteringen framåt är lite oklart. Beslutet blir antingen ja eller nej. Det vill säga antingen får vi tillstånd att göra föreslagen renoveringsmodell eller så får vi avslag och investeringsärendet faller.

Beslutet blir vägledande och det kommer media i kölvattnet. Vi har förberett organisation och mall på vad vi säger vid ja respektive nej är framtagna. Även presidiet får direkt information och underlag eftersom media lär söka ordförande och eventuellt opposition.

För mig handlar det inte om att vinna eller förlora utan att få en professionell och juridisk prövning om vårt arbetssätt och hantering av frågan. Vi vet att vi kunde gjort detta bättre och har dragit slutsatser som påverkar våra renoveringar framåt. I förra veckan fick vi ja på samma typ av renovering av Hyresnämnden.

Med start i januari inleder vi en större organisationsutveckling som ska pågå under hela året, där fokus är att utveckla och förstärka arbetssättet i förvaltningens kärnverksamhet. Här jobbar 220 anställda av bolagets 292 tillsvidareanställda. Dagens miljövärdar och bovärdar har haft samma roller i drygt tjugo år. Mycket har förändrats och tillförts denna tjänst. Idag är det en hybridtjänst mellan en snickare och administratör. Det är få bolag i Sverige som tar sig an frågan eftersom den rör många medarbetare och att det finns få goda exempel på lyckosamma förändringar. Digitaliseringen, nya preferenser hos hyresgästerna, hållbar förvaltning, flexibla arbetssätt även inom förvaltningen är trender som vi behöver tillvarata och anpassa oss till.

Vi har därför inlett fackliga samtal för att tillsammans ta fram en metodik hur vi ska driva en sådan process. Sannolikt kommer vi ha en extern facilitator som håller ihop delarna. Processen ska vara inkluderande, transparent, trovärdig och ha starka skäl till varför vi vill utveckla dessa roller och arbetssätt. Även angränsande roller kommer påverkas. Ambitionen är att denna förändring ska stå sig över en längre period.

Processen inleds med att förvaltningschefen Thomas Samuelsson och jag besöker samtliga arbetsgrupper i bolaget som berörs. Där fokus är att redovisa varför, syftet, effekterna, metoden, lyssna av om man vill justera och understryka att fokus är att förbättra arbetssätten och vad som ska ingå i rollen. Poängen är att vi kan använda våra resurser effektivare. Det avser inga nedskärningar eller att flytta runt människor. Vi ska varken öka eller minska personal.

Efter detta möte är tanken att gå ut med en enkät som vi gör tillsammans med de fackliga organisationerna. Enkäten sammanställs och presenteras i workshops som sker i alla arbetsgrupper. Sannolikt kan det bli flera workshops. Allt material analyseras och konkretiseras.

Resultatet presenteras på konferens med alla inblandade där det finns utrymme för reflektion och nya synpunkter. Förhoppningsvist är allt klart i början av 2026 eller mitten av 2026. Vår metodik är att ta förändringar stegvis. Att skynda långsamt. Observera och justera under resans gång. Stega oss fram.

I början av oktober har ledningsgruppen en konferens för att lägga upp utformningen av företagsplanen 2025. Den politiska genomförandeplanen blir förordet till planen och vi försöker ta höjd för detta i vår egen planering. Eftersom budgeten inte är klar så vet vi inte allt men vi kör fram så mycket vi kan.

Vi sätter nya mål för 2025, ser över strategier, diskuterar och lägger ramarna för Familjebostäders budget 2025 och prioriteringar. Framtidenkoncernen kommer öka kravet på vårt kassaflöde från 90 till 110 mnkr.

Det kommer bli lite snärjigt och synk med alla tider och aktiviteter men vi försöker se till att förbereda så väl det går för att fånga in genomförandeplanens intentioner. Materialet ska vara klart senast 30/11. Strukturen på företagsplanen 2025 blir på samma sätt som innevarande år.

Just nu pågår både vår stora kundundersökning och medarbetarundersökning. Resultatet blir klart i slutet av oktober och början av november. Det kommer bli tufft att hålla nivåerna. Höga hyresnivåer tre år i rad, höjda parkeringsavgifter på samma sätt, mycket är dyrare i matkassen, försäkringar, bil osv gör att man ställer högre krav på fastighetsägaren och har mindre tolerans vid fel eller fördröjningar. Detta ska vi hantera men just hyreshöjningarna kan slå tillbaka eftersom det är de högsta nivåerna på trettio år.

Det positiva är att våldsspiralen och det dödliga våldet inte dominerar förstasidorna i Göteborg. Just nu är det en stabil verksamhet och få skjutningar. Vilket vi är ytterst tacksamma för.

Vi har tvingats vräka en barnfamilj (äldre barn) på Hisingen och det tillhör undantag. Grunden är hyresskulder, hot mot vår personal, mögel och vattenskador som inte anmäls och orsakar stora skador och kostnader. Tät kontakt med socialtjänsten under hela förloppet. Orosanmälan gjord. Vi har haft många kontakter under lång tid med hyresgäst som inte accepterar och inte betalar hyran.

Inom Framtiden gör nu samtliga bolag en ekonomisk analys via bolaget MSCI. Den visar på förändringar i fastighetsvärderingar, hur mycket respektive bolag lägger på underhåll, investeringar i befintligt bestånd, lönsamhet, soliditet, hyresnivåer, avkastningsnivåer och var vi placerar oss av samtliga 46 bolag som deltar. Familjebostäder har de sista tre åren gått framåt från plats 23 till 17. Vi är lite bättre än Bostadsbolaget och en plats efter Poseidon. Just att driva företaget affärsmässigt och säkerställa ett lönsamt bolag som ändå tar stort socialt ansvar och samhällsnytta är vårt upplägg. Att skapa god lönsamhet så att vi kan satsa och göra det där extra i alla våra stadsdelar. Hela bolagets satsningar på koncernens utvecklingsstrategi i Bergsjön och Tynnered samt extra satsningar i Backa påverka och tynger så klart ekonomin på kort sikt. På länge sikt kommer vi fortsätta att klättra i denna ekonomiska tabell och få bättre driftnetto och utfall tack vare dessa satsningar.

Nästa år fortsätter också det långsiktiga jobbet med att utveckla beställarrollen, inköpskunskapen, förståelsen av alla avtal och uppföljning med entreprenörer.

Vid Framtidens styrelsemöte 11 september beslöt man att godkänna investeringsbegäran avseende Änggården etapp 2. Man beslöt också att godkänna förvärvet av radhusen i Tynnered från Egnahemsbolaget.

Göteborg den 25 september 2024

Thorbjörn Hammerth