

VD-rapport 11 november 2024

Det är slutspurt på verksamhetsåret 2024 och så här års är det många undersökningar och projekt som ska avslutas. Det har hittills varit en mild och behaglig höst som inte drivit upp våra kostnader som tur är. Det som däremot tagit tid och kraft är branden i Backa. Alla hyresgäster har fått konkret erbjudande om bostad och allt är sannolikt klart den 18/11. Det är mycket logistik som ska klaffa. Hälften har kunnat få ersättningslägenheter i området tack vare Egnahemsbolagets insatser och att de haft tomma lägenheter. Renoveringen bedöms pågå ungefär tolv månader. Upphandlingen sker på två olika sätt. Dels en direktupphandling utifrån akuta och nödvändiga åtgärder för att säkra fastigheten (bygga ställning, väderskydd, snabb sanering och se till att huset är tätt). Därefter gör vi en konkurrensutsatt upphandling för resterande arbete.

Branden är stor och drar till sig mycket uppmärksamhet både lokalt och nationellt. Kostnaden bedöms till 15 mnkr för bolaget. Polisen har ännu inte fastställt brandorsaken, mer än att man vet i vilken bostad allt började. Den lokala organisationen på Gåsagången gör ett fantastiskt arbete med att hjälpa alla hyresgäster som är drabbade. 31 av 36 hushåll har haft hemförsäkring.

Göteborg Stad har infört ett nytt verktyg för medarbetarundersökningar som heter B-Engaged. I år har stadens alla förvaltningar och bolag genomfört samma enkät som består av 57 frågor fördelade på 16 index och ett huvudindex som heter HME (hållbart medarbetar engagemang). Frågebatteriet och indexet är framtaget av Sveriges Kommuner och Regioner och bygger på vetenskaplig grund. De flesta kommuner använder sig av denna metodik. I år blev det all time high med en svarsfrekvens på 82 procent, dvs 32 000 svar på stadennivå. 60 förvaltningar och bolag deltog. Huvudindexet HME tog också ett steg framåt och landade på 80 procent för hela staden. Nästan alla index har gått framåt.

Vi på Familjebostäder fick en svarsfrekvens på hela 87 procent. Det är den bästa under min tid. Det ger legitimitet och tillförlitlighet. Vårt HME-index blev 84 procent vilket var skönt och verkligen glädjande. Snittet för alla bolag i Framtidenkoncernen blev 81. Förra gången vi deltog, 2022 fick vi 83 procent. Ett litet steg framåt alltså, trots att vi gör rader av justeringar, organisationsförändringar, arbetsplatsutveckling på Södra Vägen, fått in nya chefer, driver på och har höga ambitioner. Det bästa vi haft någonsin var förra året då låg vi på 86 procent men då var svarsfrekvensen knappt 60 procent och genomfördes i ett annat verktyg och på annat sätt.

Vi ligger bättre än staden på 15 av 16 delindex och för de stora blocken engagemang, ledarskap och styrning fick vi 82 procent på engagemang, 86 procent på ledarskap och 83 procent på styrning. Att vi når så fina värden och kan mäta oss med bolag där alla är samlade på ett ställe och jobbar med en sak, säger en hel del om bolags kultur och potential.

En sådan här undersökning stärker men det finns också otroligt många förbättringsområden att ta sig an i alla arbetsgrupper. Det finns inga grupper som kommer undan och inte har uppgifter att göra. Det gäller även ledningsgruppen och jag ser att vi har en potential att kunna nå 87 procent fram till 2027.

Den här Vd-rapporten skrivs den 30 oktober 2024 och då är det en vecka kvar tills vi stänger årets stora kundundersökning som hela branschen gör, både privata och offentliga. Numera är det fler privata och cirka 400 bolag deltar. Bästa hyresvärdarna belönas med utmärkelser.

Redan idag ligger vi över förra årets svarsfrekvens, så vi kommer få in fler svar än på länge. Resultatet kommer presenteras runt den 14 november och brytas ner till distrikt, område, bovärd och miljövärd. Tack vare att vi gör så stora mätningar kan vi se resultatet per fastighet och nästan på trapphusnivå. Metoden är att ta reda på vad hyresgästerna anser som dåligt och se till att detta åtgärdas innan nästa mätning. Dessutom gärna kommunicera att vi gjort detta eftersom inte alla följer det vi gör. Plus att vi har cirka 10 procent omflyttning varje år.

Vi har många hyresgäster med små inkomster och när hyran höjs på olika sätt så slår det igenom. Det blir mindre marginal och tolerans. Nu måste vi vara på tårna för att motsvara ökade förväntningar.

Att vi skulle rasa igenom helt tror jag inte på med tanke på att vi har ett stabilt spelsystem och lagbygge som fungerar trots tuffa och svåra utmaningar. Att upplevelsen av hyran kommer sjunka är jag helt säker på. Vi har en fråga om man tycker man får valuta för sina hyrespengar och där kommer vi få stryk. Denna gång lär vi nog också få in många frisvar och det blir till att läsa dessa noga. Brukar vara många hundratals sidor med ris och ros. Vi har ökat 6 år i rad vilket är unikt. Antingen bryter vi denna trend i år eller så förlänger vi sviten. 50-50.

Jobbet med vår företagsplan 2025 håller på att slutföras. Vi har jobbat med denna sedan slutet av september och ändå är de svårt att få med alla kloka inspel från olika delar av organisationen. Vi har fortsatt höja våra sex övergripande mål. Nytt för i år är att vi byter begreppet strategi mot fokusområden och att de prioriterade aktiviteterna är mer kvantifierade. Planen består av 12 fokusområden och 36 prioriterade aktiviteter som är breda och oftast kräver samarbete. Styrelsen tar beslut om företagsplanen i december då även politikens genomförandeplan lagts in som förord.

Avslutningsvis så har vi haft miljörevision i bolaget som fallit väl ut. Vi vill ta en tydlig miljö- och klimatposition och bidra till en grön samhällsställning som kommer våra hyresgäster till del. Lite i skymundan av den stora kundundersökningen gör vi en miljöenkät för att ta reda på hyresgästernas behov och upplevelse av oss. Denna ska ligga till grund för kommande insatser. Vi får mycket uppskattning för vårt arbete med återbruk där vi tidigt varit på frågan.

Göteborg den 30 oktober 2024

Thorbjörn Hammerth