

VD-rapport 28 april 2025

Det är april och vårbruk i bolaget skulle man kunna säga. Det är mycket arbete på våra gårdar med beskärningar, rensningar, sandupptagning, planeringar och inte minst service till våra hyresgäster. Sådana här dagar är fantastiska. Jag är ute i verksamheten varje onsdag sedan fyra år tillbaka och vågar nog påstå att vi underhåller våra hus bättre än andra. Det finns en hel del små skavanker som är enkla att lösa och där vi ska bli snabbare. Den vardagliga skötseln och småfixet i allmänna ytor som många hyresgäster lägger märke till.

Parallellt med vårbruket pågår preparering och implementering av ett nytt kund- och ärendehanteringssystem. Detta arbete har pågått i nästan två år och har föranletts av förändrade behov och önskemål hos hyresgästerna och teknikutveckling. Målet är att kunna ge snabbar service till våra hyresgäster, använda videosamtal samt använda data som gör att vår kundservice kan lösa fler ärenden direkt. Hyresgästen ska också kunna följa sitt ärende bättre än idag. Systemet som vi upphandlar är modulbaserat där man skräddarsyr standardiserade moduler till en flexibel lösning för oss. Därmed behöver vi ingen unik programmering och kan använda olika leverantörer för olika uppdateringar och justeringar.

I Bergsjön förbereds pilotprojektet ”kamerabevakning, sanktionering och förtroendeskapande kommunikation” som handlar om att minska nedskräpning och omfattande sopproblem i våra miljöhus. Detta bygger på ett stort forskningsprojekt från Göteborgs Universitet där evidensen går ut på att nedskräpning och felsortering främst kan lösas med sanktioner. Alla andra åtgärder och modeller de senaste fyrtio åren har inte rätt på detta problem. Den uppfattningen delar jag. Vi lägger massor av extra kostnader på sophantering och arbetsmiljön för våra miljövärdar blir dålig när vi tvingas lägga mycket arbetstid på städa upp och sortera upp saker som är helt felsorterat.

I Bergsjön görs just nu en attitydundersökning för att bedöma problemet utifrån hyresgästernas perspektiv. Nästa steg är en omfattande kommunikation kring projektet. I våra cirka 50 miljöhus sätter vi upp en kamera i varje hus. Om det sker nedskräpning så används bostadstaggen för att identifiera lägenhet och kameran används som ”bevismaterial”. Här finns juridik, GDPR, lagring, vem som är behörig att granska filmer osv. Här sker stark samverkan inom koncernen och vi använder mycket material från MKB i Malmö för att inte missa något. Projektet ska starta efter sommaren och pågå under cirka sex månader. Det har beslutats i koncernen och är en del i utvecklingsstrategin.

Ett annat glädjande vårtecken är att Familjebostäder på nytt är finalister i Sveriges Allmännyttas tävling om Sveriges bästa renovering. De senaste åtta åren har vi varit finalister sex gånger (det vill säga topp tre i landet). En hög och jämn nivå över många år som visar att vår process fungerar väl. Projektet som vi tävlar med är Gråberget där vi lyft kvarteret med en effektiv rutinrenovering. Återbrukade takpannor, tilläggsisolerad fasad med utflyttade nya fönster och färgsättning i originalskick. De gamla fönstren har återbrukats av andra. Här vägde energieffektiviseringen över och har gett en god besparing. Gårdsmiljön har också iordningsställts.

I maj fattar styrelsen i Framtiden beslut om en gemensam underhållsstrategi. Vi har varit delaktiga och involverade i denna process. Strategin är övergripande och en ganska vid ram som jag tycker är bra. Strategin innehåller fem block och det överordnade målet är; ”att vi ska underhålla våra fastigheter

affärsmässigt med en ekonomi i balans så att fastighetsvärdet ökar över tid, hyresgästerna har ett bra boende och att våra områden utvecklas ur samtliga hållbarhetsdimensioner”.

Den stora ”game changern” är färre stora underhållsprojekt till förmån för mer regelbundet underhåll och skötsel i vardagen. En i grunden bra förflyttning.

Bolagets ekonomi tuffar på och vi håller budget. Vi har haft en mild vinter som påverkat våra driftkostnader på ett positivt sätt. Vi har avstämning och uppföljning med koncernen i slutet av april. På ekonomiavdelningen sker just nu ersättningsrekryteringar av två controllers för att stärka affärsmässigheten och jobba ännu mer som stöd åt förvaltningen.

Just nu har jag ansvaret för stabsfunktionen efter att Ulf Berglund tackats av. Det är många saker som passerat Ulf:s skrivbord som det gäller att hugga tag i så att man själv inte bli en ”bromskloss”. På staben finns duktiga och självgående medarbetare som hjälper till och nu tar ett kliv framåt. Avtackningen av Ulf blev lyckosam och han finns med en dag i veckan fram till sista juni.

Avslutningsvis så har vi i ledningsgruppen jobbat med den långsiktiga företagsplanen och reflekterat över våra målsättningar och hur lång ifrån målen vi är. De vi har bra kontroll på och där vi närmar oss målet är områdena klimat, särskilt utsatta områden (Bergsjön), medarbetare och ekonomi.

De målområden som vi kommer fokusera extra på är kund- och produktmålet. För båda dessa ligger vi fyra procentenheter ifrån de bästa bolagen i Sverige. Det är Bostaden i Umeå och Stångåstaden i Linköping som har över 85 procent nöjda hyresgäster. Vi ligger på 81 procent. För produkten som avser lägenhet, trapphus, tvättstugor och gårdsmiljöer ligger vi även där fyra procentenheter efter. Nästan alla bolag i Sverige använder samma mätmetod och samma enkät på 80 frågor.

Planen är att ringa in vad som krävs, prioritera detta, omfördela resurser och stänga gapet för kund och produkt. Vi vet ganska väl vad som ska göras och jag anser att vi har möjlighet att lösa detta även om det är tufft och svårt.

Göteborg den 16 april 2025

Thorbjörn Hammerth