

VD-rapport 6 februari 2025

Det har varit hektiska dagar för ekonomiavdelningen som på 14 dagar tar fram hela bokslutet och ser till att innehållet i årsredovisningen är klart. En upplaga som är helt digital och inte trycks. Siffrorna för 2024 går åt rätt håll tack vare god hushållning av våra resurser. Resultat, kassaflöde, soliditet och driftnetto är alla bättre än budget.

Måluppfyllelsen är inte perfekt men vi backar egentligen bara på ett mål. Två mål uppfyller vi och det är medarbetare och ekonomi. Två mål går framåt men når inte upp till våra tuffa målsättningar och det är kund och energi, trots väldigt bra resultat. Utvecklingsområdet Bergsjön fortsätter på mycket hög nivå men mäts först 2025 i samband med Polisens nya lista. Ett mål går svagt tillbaka och det är produkten, det vill säga fastigheten som avser lägenhet, trapphus, tvättstuga, allmänna ytor och gårdsmiljön. Av bolagets 44 prioriterade aktiviteter så är 40 genomförda med förväntad effekt eller avvikande effekt. Fyra är fördröjda.

Ett år hinner knappt summeras innan det är dags för nästa. Hållbarhetsåret 2025.

Just nu är det också mycket planering av vår verksamhet inför 2025. Alla avdelningar och distrikt gör sina verksamhetsplaner utifrån mål och budget. Dessa aktiviteter läggs in i verksamhetssystemet Stratsys. Även resultatet från medarbetarundersökningen bearbetas för att identifiera åtgärder för hur vi ska förbättras. Varje avdelning, distrikt och ledningsgrupp ska mejsla fram tre till fem konkreta åtgärder som ska genomföras där vi ligger lågt eller har förbättringsområden.

När det gäller vårt stora renoveringsarbete på Siriusgatan pågår bra samtal med Hyresgästföreningen om den första etappen. Vi har träffats vid fyra tillfällen och börjar sakta närma oss en uppgörelse. Hyresnivåerna blir lägre än vi yrkat, infasning av hyran kommer krävas liksom att vi måste säkerställa att vi inte påverkas av några nedskrivningar. Sannolikt kan projektet inledas någon gång efter sommaren. Tillval kommer att förekomma utifrån hyresgästernas önskemål.

Vi har ganska många stora projekt som pågår. Dessa är Änggården, Fjällbo Park, Dahlströmsgatan i Majorna och vi kommer få upp ett nytt investeringsärende som gäller socialförvaltningens blockförhyrning i Kungsladugård. Dessa hus är rejält eftersatta och undermåliga. Vi har enats om hyresvillkor som gagnar båda parter och hyresgästerna får inte minst goda och anständiga bostäder. Därmed har vi fångat upp bolagets mest eftersatta hus och det känns väldigt bra eftersom det varit en långbänk och delvis osämja om hur man ska se på standard och hyresnivå.

En annan positiv sak är att vi äntligen går mot en avtalsskrivning för Galaxen i Gärdsås i början av mars månad. En lång process som pågått under många år. Vi köper alltså fastigheten av staden. Inte verksamheten. Föreningshuset ska vi också köpa av föreningen för att utveckla denna mötesplats. På detta sätt kan operatören fokusera på sin verksamhet och släppa alla tankar på underhåll, renoveringar och skötsel. Ambitionen för hela stadslantgården är att skapa en stark destination med flera besökare som genererar mer intäkter som kan användas för mer verksamhet. Här finns en stor potential att utveckla och anläggningen är välbesökt av barn och ungdomar från området.

Just nu förbereds arbetet med en ny upphandling av en kommunikatörsoperatör för vårt bostadsfibernät, Framtidens Bredband, som är Sveriges största. Detta är tredje gången sedan starten. Upphandlingen görs gemensamt för de fem bolagen som ingår i Framtidens Bredband och utvärderingsmodellen är lika för alla bolag. Avtalstiden är åtta år. Inför detta behöver vi uppdatera samarbetsavtalet och skriva in att upphandlingen även avser drift av det tekniska nätet. Efter detta ska koncernledningen diskutera och fastställa utvärderingskriterier och modell för vad vi ska erbjuda våra hyresgäster.

Redan nu är det dags att börja fundera på hyrorna för 2026. Familjebostäder har haft en tvåårig uppgörelse för 2024 och 2025. Med tanke på hur lång tid förhandlingarna kräver behöver vi redan nu ha en tanke kring detta.

Göteborg den 27 januari 2025

Thorbjörn Hammerth