

VD-rapport 28 augusti 2025

Det har överlag varit en lugn och incidentfri sommar i hela vårt fastighetsbestånd. Det fina vädret har gjort sitt. Liksom att vi organiserat och tagit emot 450 sommarungdomar och 20 handledare som fejat och bidragit till att stärka skötsel och trygghet i våra områden. Det är en stor apparat som vi håller igång under sommaren för att fylla i luckorna när ordinarie organisation är på semester. En bra inkörsport och chans att kunna tjäna sina första egna pengar på eget arbete.

Precis inför att jag skulle ta semester blev det klart att Bostadsbolagets vd fick lämna och jag fick frågan om möjligheten att gå in tillfälligt som tillförordnad vd i ett svårt läge. Kontakt har hela tiden förts med ordförande. Skälet att jag tog på mig ansvaret är att hjälpa allmännyttan och koncernen samt att jag har en god inblick i Bostadsbolagets organisation och arbetssätt vilket underlättar för bolaget att snabbt hitta tillbaka till sin grund och kurs. Det är absolut tufft att driva runt två bolag, det ska jag inte sticka under stolen med. Förutsättningen var dock att Ulf Berglund kunde återvända och jobba cirka 50 procent som vice vd och att vår nya stabschef skulle börja i samma veva. Detta har avlastat liksom att ledningsgruppens medlemmar får nya arbetsuppgifter som jag inte hinner med. Här handlar det om en hårdhänt prioritering. Jag räknar med att jobba 2,5 dag i veckan på Familjebostäder och fokusera på styrelsen/presidiet, koncernen, staden, Handslaget, media och externa kontakter medan Ulf prioriterar det inre livet och det som pågår under 2025. Prioritet är att leverera på våra mål och inte dra igång nya åtaganden. Hittills fungerar det väldigt bra och jag får också många nya intryck från Bostadsbolaget som har andra lösningar och arbetssätt än oss. Här finns mängder med nya samarbetsformer där vi kan lära oss av varandra och bli bättre. En positiv bieffekt. Vi kommer under den första perioden utöka presidieträffarna för att ge en summering av läget och hur det går.

Går vi tillbaka till vår egen verksamhet så förbereds Familjebostäders och Poseidons hyresyrkande för 2026. Vi för samtal i koncernen om nivåer, vad trepartsöverenskommelsens beräkningar mynnar ut i och hur vi ser på omvärldsläget. Just nu är inflationen 3,0 procent och Sverige är fortfarande i en utdragen lågkonjunktur med mycket stora osäkerhetsfaktorer som tullar, räntor, arbetsmarknad, börs och kriget i Ukraina med mera. Målet är att hitta en överenskommelse innan årsskiftet så att de nya hyrorna kan komma ut i tid. Jag deltar i detta tillsammans med våra hyresförhandlare.

Under september sparkar vi igång kalas och gårdsfester för våra 22 bostadsområden som en del i vårt 75-årsjubileum. Vi bjuder på kaffe, tårta och grillning med lite olika upplägg. Småskaligt och gemytligt där vi kan samtala och fånga upp önskemål bland hyresgästerna. Styrelsen får gärna delta och inbjudan kommer. Jag vill också se en liten gåva till respektive område, exempelvis ett träd som planteras eller liknande.

I slutet av september går också vår stora kundundersökning ut till hälften av alla våra hyresgäster. Vi strävar efter en svarsfrekvens på över 60 procent och en kundnöjdhet på över 81 procent. Vi har ökat sju år i rad och i år har vi verkligen analyserat siffrorna för att kunna sätta in rätt åtgärder. De senaste fem åren har vi varit bäst i koncernen och det är något som vi vill fortsätta med. Bostadsbolaget har bytt mätperiod och kör rullande där man mäter en gång i månaden, deras kundbetyg ökar nu och är i stort sett i samma nivå som oss. I år blir det alltså tufft. Jag tycker det är kul att vi sporrar varandra och tävlar mot andra städer. Vi har en jättepotential att höja kundnöjdheten om vi får ihop alla pusselbitar. Bäst betyg bland de stora bolagen har bostadsbolaget i Umeå med en kundnöjdhet på styvt 85 procent.

Sedan ungefär 1,5 år tillbaka har vi jobbat intensivt med Arbvux för att skapa fler sysselsatta i våra bostadsområden. Detta har nu mynnat ut i en tydlig modell för vad som ska göras, hur det ska gå till och med vilka resurser och ambitioner. Vi börjar med ett pilotprojekt i Bergsjön som heter ”100 för Bergsjön”. Detta ska pågå under tre år och skapa 60 nya jobb. Metodiken är att vi identifierar personer som är långt ifrån arbetsmarknaden och verkligen vill ha ett jobb. V rekryterar, Arbvux skapar individuella utbildningsplaner och kör ett utbildningspass i 12-20 veckor i första läget. Efter detta anställs cirka 10-12 personer hos Familjebostäder som lokalvårdare under 12-18 månader med anställningsformen AMI. Vi betalar lön och har arbetsgivaransvaret och chefskapet. Vi plockar bort våra köpta tjänster inom lokalvården i delar av Bergsjön och kvittar på så sätt kostnader. Arbvux gör löpande utbildningsblock parallellt med att personerna jobbar. Efter perioden ska varje person valideras och när detta är klart kopplas Göteborgs stads inköpsförvaltning in som sätter skallkrav i upphandlingarna som gör att dessa personer kommer ut på arbetsmarknaden. Arbvux kommer också erbjuda andra utbildningar om det är någon som vill ta en annan väg. Modellen ska kunna appliceras i hela staden och även arbetsförmedlingen kommer delta liksom arbetsgivarorganisationen Sobona.

Totalt kostar detta Familjebostäder cirka 1,5 miljoner kronor över en treårsperiod. Syftet är att främja sysselsättning, höja kundbetygen på rent och snyggt och skapa goda förebilder i stadsdelen. Jag har jobbat mycket med dessa frågeställningar och kan bara konstatera att Arbvux har förändrats och att vi tillsamman är något stort på spåret. Ett mycket berikande samarbete.

Avslutningsvis så har den tragiska hissolucky som skedde för drygt två år sedan dykt upp igen och där vi fått en stämning kring ansvar och skadestånd. Detta ligger i tingsrätten. Vi företräds av ett advokatkontor i Göteborg. Min inställning är som utredningarna visar, att det inte går att fastställa ansvaret. Hissen är godkänd för drift efter slutbesiktning av anlitat kontroll- och certifieringsorgan. Hissen genomgick en större ombyggnad 2015. God dokumentation finns och hissen har kontrollerats varje år samt enligt löpande serviceavtal. Vi försöker hantera detta sakligt och mänskligt på samma gång.

Göteborg den 28 augusti 2025

Thorbjörn Hammerth