

VD-rapport 2 oktober 2025

I bostadsbranschen finns många möjligheter till bra initiativ. Våra miljövärdar och utemiljöspecialister ser varje år till att vi har landets bästa utemiljöer i våra bostadsområden. I princip har vi abonnerat på bronsplatsen de senaste sex åren i Aktivbos kundundersökning.

I år är dessutom vårt Kottedala mångfaldspark nominerat till årets bästa park vilket är helt fantastiskt med tanke på den lilla budgeten. Här har en tråkig och intetsägande yta förvandlats till en liten grön oas som drar till sig uppmärksamhet. Vi är stora förvaltare av grönområden, dessa betyder mycket för våra hyresgäster och har stor påverkan på den biologiska mångfalden i staden.

Om detta var ett överraskande glädjeämne så har vi det rakt motsatta också. En allvarlig incident som avser oegentligheter där en medarbetare har polisanmälts och anställningen avslutats, utan ersättning. Bolaget har vidtagit åtgärder och stärkt rutinerna. Detta kommer att presenteras till styrelsen. Kontroller har skett i hela verksamheten och dessbättre är det en isolerad händelse kopplad till en individ. Vi har en tillitsbaserad styrning som ger våra medarbetare frihet under ansvar och denna modell vill vi värna även om styrning och kontroll kommer att öka. Samtliga chefer har samlats för att diskutera det inträffade och vi har haft öppna och bra samtal med huvudskyddsombudet och fackliga organisationer. Frågan kommer inte att släppas utan fortsätter i olika forum.

Vi har precis avslutat två dagar mellan arbetsgivarna och de fackliga organisationerna på Nääs Fabriker. Två dagar där vi diskuterat olika förbättringsområden, vad vi vill se mer av och hur vi kan bli ett ledande bostadsbolag. Vi har en god samsyn kring hur bristerna kan rättas till och denna gång diskuterades bemanningen i Nordost, marknadsavdelningens roll i olika projekt samt mötesstrukturen i bolaget. Vi har en väldigt god relation som gör att vi kan säga precis hur det är och ha en respektfull dialog om svåra ämnen.

Bolagets stora kundundersökning startar 21/9. Det kundmål vi ska slå är 80,9 procent nöjda hyresgäster. Förra året ökade vi knappt men åren innan dess har vi ökat med ganska stora steg och vi har en obruten ökning sju år i rad. Den digitala enkäten består av 80 frågor och detta är samma för hela branschen och över tid. Vi siktar på en svarsfrekvens på 60 procent trots att vi kortat ner fältperioden från 8 till 6 veckor. Bäst i branschen ligger kring 85 procent. Varje år mäter vi hälften av hyresgästerna och det innebär cirka 6 000 svar och väldigt många fritextkommentarer som analyseras.

Medarbetarenkäten går ut den 29/9. Förra året nådde vi 84 procent på HME-indexet och i år ska vi försöka öka med en pinne till 85 procent. Mätningen görs i B-Engaged och görs av stadens alla förvaltningar och bolag. Mätningen omfattar alltså ett 60-tal organisationer. Mätverktyget ger också många analysmöjligheter där varje arbetsgrupp kan se sina utvecklingsområden.

Nästa år kommer vi också att starta pulsmätningar en gång i månaden. Dessa ska ligga till grund för en ökad dialog på arbetsplatsen. Vi har bara gjort en mindre extramätning i år och den kom i somras på bolagets utvecklingsområden. Vi fick lägre svarsfrekvens och någon pinne ner. Målet är att försöka ligga kring 87 procent i svarsfrekvens för den stora undersökningen.

Under oktober arbetar bolaget med budget och företagsplanen för 2026. När det gäller den sistnämnda har vi haft en planeringsprocess i två dagar med ledningsgruppen där alla bidragit med olika inspel

kring prioriterade aktiviteter, strategier och mål. Ett gediget och positivt arbete. Vi lägger en sedvanlig företagsplan för 2026 för att sedan ta ett större grepp för kommande år. Jag tycker själv att det är dags att bli lite mer radikal och förändra olika yrkesroller i bolaget samt hur vi ska organisera oss för att tackla Framtidens alla strategier. Här handlar det mer om att utmana oss själva och ha mod att genomföra förändringar som förankras och diskuteras under 2026 innan de verkställs.

När det gäller bolagets ekonomi så tuffar det på. Vi kommer överträffa lagd budget och även ha ett lite högre kassaflöde än koncernens krav. Några poster sticker ut och har ökat, till exempel reparationer, och detta behöver vi syna ännu mer. Hyresförhandlingarna pågår med målet att ha nya hyror till den 1 januari 2026, vilket i så fall vore en rekordförhandling. Nivåerna är ytterst rimliga och visar på aktsamhet och affärsmässighet.

Det är bra framdrift i våra renoveringar och investeringar i befintligt bestånd. Vi har ingen nyproduktion fram till 2031. Vi har tyvärr haft en del avvikelser i projekten som handlar om att kostnaden har ökat när projekten stått stilla över längre tid. Då får vi tråkig inflation och ökade priser på material och inköp. Jag är på frågan och vill alltid se förslag på andra lösningar som kan spara pengar. Ett stort glädjeämne är att vi får fram många nya bostäder som tidigare använts till lokaler.

Avslutningsvis har vi storkalas i många av våra områden den 25 september i samband med 75-års jubiléet. Då ska hela företaget finnas på plats och träffa våra hyresgäster i våra olika områden.

Göteborg den 24 september 2025

Thorbjörn Hammerth