

VD-rapport 10 november 2025

Höstens alla mätningar börjar närma sig sitt crescendo i samband med att årets kundundersökning stängs på söndag den 2 november. Vårt uppdrag går ut på att få nöjda hyresgäster som trivs, känner trygghet och kan påverka sin närmiljö och ges en kvalitetsmässig service när något är fel. Vi ska även vara effektiva och har framdrift i vårt underhåll och investeringar i befintligt bestånd.

Genom åren har vi haft en stabil svarsfrekvens på drygt 60 procent, vilket innebär att nästan 6 000 hyresgäster har svarat på enkätens 80 frågor om sitt boende. Det är samma frågor som nästan alla hyresgäster i hela Sverige svarar på. Därav kan man jämföra och utse de främsta hyresvärdarna i olika kategorier.

Vårt mål är att öka för sjunde året i rad och slå 80,9 procent nöjda hyresgäster som är vårt bästa någonsin under våra 75 år. Just nu lyser många delindex gröna vilket betyder att vi går framåt men det är vanskligt att säga något om slutresultatet eftersom mycket avgörs sista dygnet. Om vi skulle öka har vi en obruten ökning sju år i rad, vilket inget annat bolag i Sverige har. Fantastisk prestation av våra medarbetare och chefer, men även vårt sätt att organisera oss och ha en balans mellan självständighet och styrning. Numera har vi skärpt fokus i alla arbetsgrupper kring vikten av att prioritera hyresgäster.

Så fort undersökningen är klar påbörjas arbetet med analys och att läsa alla öppna svar. Detta för att förstå vad enskilda hyresgäster vill se för förbättringar. Är det flera som har gemensamma synpunkter så prioriteras dessa. Ibland är det enstaka och väldigt kloka synpunkter som vi också prioriterar. I år ska vi vara snabbare på att vaska fram vad vi ska göra och börja 2026 direkt med väl valda åtgärder. Då kan vi bli ännu bättre. Vårt huvudmål är att nå 85 procent nöjda hyresgäster till 2027.

För en vecka sedan blev vi kontaktade av Aktivbo som vill göra ett filminslag om att vi har landets bästa miljörum, som ska sändas på kundkristallgalan. Miljörum är ett område som nästan alla bolag har väldigt svårt att få till så detta är en väldigt stor eloge till våra duktiga miljövärdar som gör ett grymt arbete.

En minst lika viktig undersökning som redan är klar är stadens stora medarbetarundersökning. Den görs i mätverktyget B-Engaged och är en digital enkät. Vår svarsfrekvens ökade med hela fem procentenheter till smått fantastiska 92 procent i år och även staden slog rekord och kom upp i 84 procent. Det säger något om våra medarbetares och chefers engagemang och vilja att ge både ris och ros. Huvudresultatet som heter HME-index (hållbart medarbetarskap) landade på 82 procent. Det är en minskning med 2 procentenheter sedan förra mätningen. De senaste fyra åren har vi pendlat mellan 82–84 procent. Det finns sjutton delindex och vi ser en minskning med 1–2 procentenheter över merparten av dessa index som fångar in enkätens 68 frågor.

En procentenhet av tappet får jag ta på mig. Det har varit mindre närvaro och det syns när man är borta eller rättare sagt, det hörs när man inte är på plats. Jag är ute och rör på mig mycket och på så sätt märks det också när man är borta. Den andra procentenheten av tappet får vi leta reda på i olika arbetsgrupper. Mätmetoden liknar till stor del den som används i kundundersökningen. Varje arbetsgrupp får en presentation av resultatet med arbetsgruppens styrkor och förbättringsområden. I princip är det bara att ta dessa områden och resonera med gruppen och verkställa de åtgärder som inte

är bra. Det är funktionella system. Att identifiera brister, lösa dessa och berätta att man gjort detta. Då går betygen uppåt liksom förtroendet från ledningen att man lyssnar. Det låter enkelt. Men, oftast är det enkla det svåra. Det finns en tendens till att krångla till saker eller vänta för länge.

I slutet av november kommer Polisens lista med uppdaterad status för landets alla utsatta områden. Tyvärr har Polisen ändrat skalorna och gått ifrån tre steg till två steg. Numera finns bara utsatta områden och särskilt utsatta områden. Bergsjön kommer sannolikt att ligga kvar som särskilt utsatt område även om jag numera tycker att stadsdelen ligger i mitten. Tynnered sänks sannolikt och blir ett utsatt område. Jag misstänker att Backa ligger kvar som utsatt område och att man inte plockar in fler områden på listan. Det vill säga att Kortedala och Eriksbo inte kommer in på listan. Detta hindrar inte oss från att jobba målmedvetet med förstärkt förvaltning och trygghet i dessa områden.

Jag har nu haft rollen som tillförordnad Vd i Bostadsbolaget sedan slutet av juni månad. Det har varit en tuff period för Bostadsbolaget, när två ledande företrädare lämnar samtidigt och utan dokumentation. Kvar fanns frågetecken och löften som inte infriats. Utöver den akuta krishanteringen har min tid gått åt till att jobba med budget för 2026, ny företagsplan, en förändrad facklig samverkan, en vitbok som svarar på visselblåsarrapportens brister, organisationsjusteringar samt till rekryteringar. Det har även krävts tid för kommunikation om vad som händer i bolaget samt för att lära känna medarbetare, chefer och alla husen som jag inte känt till sedan tidigare. Situationen är nu något mer stabil och trots att allt inte är perfekt så ökade Bostadsbolaget lite i medarbetarundersökningen och det kändes som ett kvitto på att bolaget nu är ur det värsta. Rekrytering av ny Vd inleds i november och i bästa fall är ny person på plats innan sommaren.

Avslutningsvis har den juridiska processen med hissoluckykan för två år sedan inletts. Vi har via advokat svarat och vår position är att vi inte tar på oss ansvaret för denna tragedi. Vi har följt alla anvisningar, anlitat besiktningsorgan, servat och underhållit denna hiss efter konstens alla regler. Vi har inte brustit på någon punkt och inte gjort oss skyldiga till försummelser vad vi kan se. Däremot fanns en brist som inte skulle funnits där. Vi har förståelse för att mamman driver denna rättsprocess och kämpar för att ansvar ska utkrävas. Utredningarna har lagts ner i och med att man inte har kunnat fastställa vem som bär ansvaret för olyckan. Vi har dock aviserat att vi kan stå för viss ersättning för kostnader som uppstått i samband med olyckan.

Göteborg den 30 oktober 2025

Thorbjörn Hammerth