

**Tjänsteutlåtande, information
Styrelsehandling nr 6**

Datum 2025-10-14

Diarienummer BOS-2025-00354

Handläggare

Thorbjörn Hammerth

Telefon: 031-731 67 50

E-post: thorbjorn.hammerth@bostadsbolaget.se

VD-rapport

Informationsärende

Styrelsen för Göteborgs stads bostadsaktiebolag:

VD-rapport antecknas.

Sammanfattning

Sammanfattande information från VD gällande perioden som varit sedan föregående styrelsemöte.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ärendet har inte bedömts vara föremål för samverkan.

Bilagor

1. VD-rapport 2025-10-14

Thorbjörn Hammerth

VD

VD-rapport 14 oktober 2025

Förra säsongens svacka, då den tidigare VD:n fick lämna, är vi nu på väg ur. Beslutet var ofrånkomligt från styrelsens sida, och kort därefter valde även chefen för affärsstöd att lämna – något som underlättat det fortsatta arbetet. Trots att det fortfarande finns frågor kring bolagets kurs och organisation, har en känsla av lugn och trygghet infunnit sig. Det tar förstås tid innan dammet lagt sig, men efter en kris kommer förnyelse, och just nu sker många bra saker i bolagets alla avdelningar.

Jag har hittills prioriterat att lära känna ledningsgruppen och fackliga företrädare samt inlett möten med bolagets alla chefer samt alla duktiga medarbetare på Engelbrektsgatan. Nästa steg är att träffa medarbetare och chefer på deras lokala arbetsplatser över hela staden. När jag arbetar på Familjebostäder tillbringar jag varje onsdag ute i verksamheten – något jag gjort i fyra år – för att bättre förstå och ta del av organisationens vardag. Detta skapar också goda kontakter, ger möjlighet att fånga upp idéer och att förstå vad som kan förbättras. Målet är att bygga ett lag där alla vågar kliva fram och tänka stort.

Att gå in i Bostadsbolagets organisation är både likt och olik tidigare erfarenheter. Varje bolag har sin egen kultur, sina vanor och arbetssätt. Samtidigt ser jag stora möjligheter till nya samarbeten där vi kan lära av varandra och utveckla fler gemensamma projekt som stärker kvalitet och effektivitet.

Fokusområden fram till årsskiftet

Just nu är mitt fokus på fem prioriterade områden:

- **Företagsplan 2026.** Vi tar fram en tydlig riktning och styrmodell med konkreta mål, strategier och prioriterade aktiviteter. Arbetet sker i ledningsgruppen som ett gemensamt projekt. Nytt för i år är att vi konkretiserar målen inom sex områden: kund, medarbetare, drift, investeringar och underhåll, utsatta områden samt klimatreducering. När materialet är klart kommer alla chefer att bjudas in för synpunkter innan förslaget går på remiss. Planen ska beslutas av styrelsen i december.
- **Vitboken med 20-punktslistan.** Utifrån visuellblåsarrapporten tar vi fram ett material på cirka tio sidor som tydliggör bristerna, hur dessa åtgärdats och hur vi säkerställer att de inte upprepas. Arbetet involverar inköp, ekonomi, HR, VD och ledningsgruppen. Rapporten ska presenteras för styrelsen i november.
- **Organisation 2026.** Hittills har vi beslutat att göra Fastighetsutveckling till en egen avdelning och att ta in dess chef i ledningsgruppen. Ytterligare justeringar behövs dock, särskilt där organisationen blivit för tung och otydlig. De fackliga organisationerna bjuds in för att bidra med kunskap och säkerställa både kontinuitet och förnyelse. Redan nu inleds en tvådagars facklig samverkan för att diskutera nuläget, möjligheter och nödvändiga justeringar på kort och lång sikt.
- **Projektlista för investeringar och underhåll.** Projektlistan finns som bilaga till budgeten men kommer också att presenteras separat i styrelsen. Fokus ligger på att tydliggöra vilka stora, medelstora och mindre projekt som ska genomföras 2026 och vilka som redan pågår. Detta är ett område där bolaget tidigare underpresterat, och en stor del av min tid handlar om att säkerställa att vi levererar det styrelsen beslutat. Här krävs kraftsamling från både Fastighetsutveckling och Förvaltningen samt en tydlig gränsdragning mellan enheterna.

- **Kund- och medarbetarundersökningar.** Kundundersökningen avslutas i början av november. Resultatet väntas bli cirka 80 % nöjda hyresgäster, i nivå med förra året – ett gott tecken på att bolaget levererar sitt uppdrag trots vårens svacka. Medarbetarundersökningen pågår också, och målet är att behålla ett HME-index på 78 %. Det är en utmaning, men ambitionen är hög, och målen för 2026 är dessutom rejält höjda.

Läget i organisationen

Detta styrelsemöte är främst informativt, men från november kommer viktiga beslutspunkter att behandlas. Jag har nu varit på plats i cirka 100 dagar. Den enda organisatoriska förändring jag genomfört hittills är justeringen av Fastighetsutvecklingsavdelningen. Fokus har i stället legat på att förstå organisationen, lyssna in och bygga en solid grund som står sig praktiskt.

Externt kan ledningsgruppen uppfattas som instabil: vi har en tillförordnad VD, en tillförordnad ekonomichef och en chef för social hållbarhet som sagt upp sig. Den senare ersätter vi nu med en tillförordnad via intern rekrytering. Internt fungerar arbetet väl – alla i ledningsgruppen tar stort ansvar och kliver fram i sina roller. Rekrytering av ny ekonomichef pågår, och i chefsleden märks en stark vilja att ta större ansvar och samarbeta. För mig är detta ett mycket positivt tecken. Sammantaget är vi på fast kurs – kanske inte på maxfart – men med samma framåtrörelse som Familjebostäder.

Ekonomiskt läge

Prognosen för 2025 är stark. Resultatet beräknas landa på cirka 250 mnkr och kassaflödet överstiger Framtidens ekonomiska krav. Skälet är dels att vissa projekt inte genomförts fullt ut, dels att vi sparat pengar i driften och visat ansvarsfullhet i inköp. Även budgetarbetet pekar på stabila resultat med balanserade kassaflöden och fullgörande av våra åtaganden. Bolaget är inte i någon form av kris. Ekonomin står på en stabil grund att bygga vidare på. Vid årsskiftet är vi cirka 430 medarbetare, med målet att landa på 425 vid utgången av 2026. En översyn av konsultinköp pågår också för att kartlägga kostnaden och få en helhetsbild.

Framåt

Organisationen laddar nu för bolagsdagen den 7 november, som också markerar Bostadsbolagets födelsedag. Det blir ett tillfälle att summera året, fira framgångar och blicka framåt. Vi hoppas på en minnesvärd dag med många inslag, hyllningar och externa gäster.

Avslutningsvis vill jag tacka styrelsen för förtroendet att leda bolaget i denna allvarliga situation. Jag har blivit mycket väl mottagen och känslan i bolaget präglas av vilja till förändring och framåtanda. Efter vitboken finns en tydlig vilja att vända blad. Den kraften ligger i bolagets DNA och har alltid funnits. Vi har haft de bästa kundbetygen och vunnit två kundkristaller – en prestation ingen annan allmännytta kan stoltsera med.

Göteborg den 14 oktober 2025

Thorbjörn Hammerth