

Tjänsteutlåtande, information

Styrelsehandling nr 6

Utfärdat 2025-11-14

Ärendenummer BOS-2025-00400

Handläggare

Thorbjörn Hammerth

Telefon: 031-731 67 50

E-post: thorbjorn.hammerth@bostadsbolaget.se

VD-rapport

Informationsärende

I 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 varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. VD-rapport 2025-11-14

Thorbjörn Hammerth

VD

VD-rapport 14 november 2025

Höstens alla mätningar närmar sig sitt crescendo i och med att årets kundundersökning stängs på onsdag kväll den 5 november. Hela vårt uppdrag handlar ytterst om nöjda hyresgäster – att de trivs, känner trygghet, har möjlighet att påverka sin närmiljö och får service av hög kvalitet när något inte fungerar. Samtidigt ska vi vara effektiva och ha framdrift i vårt underhållsarbete och våra investeringar i det befintliga beståndet. Nu har vi lagt en projektplan som ska redovisas till styrelsen framåt och som kommer göra stor skillnad.

Genom åren har svarsfrekvensen legat runt 65 procent när man mätt halva fastighetsbeståndet. I och med övergången till ny mätmetod (pulsmätning), mäts alla hyresgäster rullande under året och det innebär flera svarande men lägre svarsfrekvens. Hittills har över 10 200 hushåll svarat på enkätens 80 frågor, och den aktuella ögonblicksbilden visar att 80,0 procent är nöjda med sitt boende. Det ligger två tiondelar lägre än föregående årsresultat. Produkten som avser lägenheten, allmänna ytor och utemiljön ökar med en tiondel. Extra roligt är att attraktiviteten ökar med 1,7 procent till 84.6 procent. Med tanke på alla förändringar så är detta ett jättefint resultat och skönt styrkebesked. Hyresgästerna har fått en god leverans och fin service under hela året.

Även medarbetarundersökningen är nu genomförd. Glädjande nog har svarsfrekvensen ökat till 89 procent. HME-index, som utgör huvudresultatet, landar på 79 procent – en ökning med en procentenhet. Det kan tyckas marginellt, men vi ser förbättring på 16 av 17 delindex, vilket visar en bred och jämn uppgång, om än i små steg. Man kan säga att vi är ute ur förra säsongens tunnel och nu kan blicka framåt. Allt är inte löst, men vi är på rätt väg. Nu påbörjas ett omfattande arbete med att fånga upp förbättringsförslag i varje arbetsgrupp. Mätverktyget ger dessutom rekommendationer om utvecklingsområden. Målet för nästa år är att öka ytterligare två procentenheter – till 81 procent. HR-chefen och jag träffar alla avdelningschefer direkt så att detta arbete prioriteras under 2026.

Bolagsdagen den 7 november markerar också ett avstamp inför 2026. Där knyter vi ihop 80-årsjubileet, blickar framåt och möts över avdelnings- och gruppgränser. Hela 420 personer är anmälda, och dagen bjuder på många inspirerande inslag.

Den så kallade Vitboken kommer att återkopplas till styrelsen och handlar om hur vi hanterat de brister som framkom i visuellblåsarrapporten – och hur dessa åtgärdats. Dokumentet omfattar 20 identifierade brister och lika många lösningsförslag, varav merparten redan är genomförda. Några återstår, främst inom områdena arbetsmiljö och arbetsbelastning, vilka kommer att slutföras tillsammans med våra nya chefer. Arbetet med Vitboken har involverat flera funktioner och avdelningar – bland annat inköp, HR, affärsstöd, vd-funktion, förvaltning och kommunikation – med målet att säkerställa att rutiner och processer både fungerar och tillämpas i praktiken.

Den nya företagsplanen för 2026 är nu ute på remiss hos ledningsgruppen och chefsgruppen. Beslut fattas av styrelsen i december, tillsammans med styrelsens genomförandeplan. Nästa år inleder vi dessutom arbetet med Plan 2030, där alla medarbetare och chefer ska involveras i att diskutera vision och mål för Bostadsbolaget år 2030. Utifrån den målbilden backar vi oss bakåt och tydliggör vad som behöver göras år för år för att nå dit. Det blir ett inspirerande och långsiktigt arbete som stärker vårt utvecklingsfokus. Nytt för denna gång är att vi själva leder processen och tar till vara den stora kunskap som finns i organisationen.

Även budgeten för 2026 färdigställs nu och ska beslutas av styrelsen i december. Bolaget har fått ett sänkt kassaflödeskrav till 170 mnkr, vilket ger ökat utrymme för investeringar och underhåll i det befintliga beståndet – totalt 770 mnkr. Bakom detta ligger en väl genomarbetad projektlista. Nyproduktionen beräknas uppgå till cirka 225 mnkr och övriga investeringar till omkring 50 mnkr. Sammanlagt satsar vi alltså drygt en miljard kronor på våra fastigheter nästa år. Resultatet efter finansnetto beräknas till 260 mnkr.

Den fackliga samverkan fortsätter med dialog kring organisation, prioriteringar samt hur vi stärker tillit och förtroende för varandras perspektiv. Nästa steg blir att konkretisera arbetet och utvärdera olika organisatoriska förändringar – vad som fungerat väl och vad som kan utvecklas. Ambitionen är att ta till vara fackens kunskap och driva förändringar i ordnade, förankrade former.

En ny projektplan har tagits fram som samlar alla projekt och åtgärder som bygger upp budgeten och våra planerade insatser. Den kommer att redovisas för styrelsen i samband med budgetbeslutet. Fastighetsutveckling genomför just nu rekryteringar av en ombyggnadschef och en projektansvarig för mark, för att säkra rätt bemanning och genomförandekapacitet. Avdelningen har haft en tuff period, men gör nu ett mycket gott arbete med att ta fram realistiska och välavvägda planer och projekt.

I oktober har Bostadsbolaget 142 avställda lägenheter på grund av reparationer och skada. 284 lägenheter används som evakueringslägenheter vid större renoveringar. 142 av dessa beror på stamrenovering i Södra Biskopsgården. Detta är låga siffror och Bostadsbolaget har den bästa kontrollen i koncernen kring avställda och evakuerade bostäder.

Tillsammans med Fastighetsutveckling sker en översyn av nya lägenheter i Hammarhus (fd äldreboendet) där vi koncentrerar oss på enklare renoveringar för att hålla nere hyran och komma igång. Stora lägenheter med höga hyror bedöms inte nå den efterfrågan som vi trott tidigare.

I slutet av november publicerar Polisen sin nationella lista över utsatta områden. Nytt denna gång är att listan endast kommer att ha två nivåer: särskilt utsatta områden och utsatta områden. Den tidigare mellannivån, riskområde, tas bort.

Min bedömning är att Hammarkullen kommer att fortsätta klassas som ett särskilt utsatt område. Biskopsgården, som i dag ligger på mellannivån, kommer att flyttas upp eller ner – detsamma gäller Tynnered. Oavsett utfall kommer Bostadsbolagets fokus 2026 att ligga på

Hammarkullen. Vi startar då konkreta ombyggnader och renoveringar som på sikt kommer att påverka stadsdelen positivt – en efterlängtd och nödvändig upprustning som markerar startskottet för ett långsiktigt utvecklingsarbete.

Parallellt tar vi fram heltäckande områdesplaner för Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered för att tydliggöra vilka åtgärder som ska genomföras och vem som har ansvar samt hur dessa ska finansieras. När planerna är färdiga tar vi en samlad diskussion med Framtidenkoncernen om eventuella nedskrivningar och avkastningsnivåer.

Avslutningsvis kommer stadens samtliga direktörer till Hammarkullen den 12 december. Där kommer vi att presentera våra planer och diskutera vilket stöd som önskas från andra förvaltningar och bolag. Det blir ett viktigt tillfälle att få med hela staden i perspektivet och skapa samsyn kring det fortsatta arbetet.

Göteborg den 14 november 2025

Thorbjörn Hammerth