

VD-rapport 5 februari 2026

Januari inleddes med en rivstart på det nya året. Kyla som kopplade greppet, stora snömängder i omgångar samt ett omfattande arbete med bokslut, kundarbete och renoveringar präglade månaden. Framtagningen av årsredovisningen har effektiviserats kraftigt och genomförs i princip på ett par veckor. Bolagets ekonomiska prestation för 2025 blev bättre än budget. Resultatet efter finansiella poster uppgick till drygt 200 mnkr, den justerade soliditeten landade på 62,5 procent och våra fastighetsvärden uppgår till nästan 35 miljarder kronor. Det egna kapitalet uppgår till 2,5 miljarder kronor. En så stark finansiell ställning har bolaget aldrig haft tidigare.

Ekonomifunktionen har bidragit till en tydlig förflyttning när det gäller förståelsen för ekonomiska samband samt förbättrad kontroll, styrning och analys av utfall. Ett gediget och väl genomfört arbete som innebär att bolaget i allt högre grad fattar mer affärsmässiga beslut. Detta kan jag själv både se och höra när jag träffar de olika cheferna och medarbetare i farten.

Stadsrevisionens granskning är nu avslutad och kommer att presenteras på styrelsemötet. I år får vi en granskningsredogörelse utan rekommendationer. Det visar att bolaget både kan förbättra kundbetygen, upprätthålla ordning och reda samt samtidigt generera ekonomiska överskott. Ofta är det annars antingen eller.

Under slutet av förra vecka och under helgen har mejl från en hyresgäst skickats till ett stort antal personer både i Familjebostäders styrelse och till andra politiker och tjänstepersoner i koncernen. Bolaget har bemött hyresgästen och säkerhetschef och distriktschef har erbjudit sig att träffa hyresgästen så fort som det är möjligt.

En stor fråga under de kommande två åren är att ersätta dagens fastighetssystem med ett koncerngemensamt system, som styrelsen beslutade om i höstas. Detta ska bygga på en integrationsplattform som innehåller basdata för respektive bolag. Ovanpå denna plattform finns modulära enheter som är mer utbytbara, flexibla och av högre kvalitet än dagens system. Bolagen kommer använda samma moduler, annars riskerar vi att förlora ekonomiska fördelar. Detta blir en utmaning eftersom modulerna bygger på arbetssätt som i dag skiljer sig åt mellan bolagen. Styrningen av projektet förändras nu genom att projektet lyfts till koncernledningen och en resurs från moderbolaget ansvarar för projektet.

Med anledning av den dataincident som inträffat ska vi upphandla ett IT-säkerhetsföretag som får i uppdrag att utvärdera våra IT-system som en säkerhetsåtgärd. Detta avser våra verksamhetssystem som ligger utanför Intraservice. Det handlar om affärskritiska delar som regelbundet behöver analyseras och utvärderas. Nya system, som nytt fastighetssystem, kommer att ställa höga krav på data- och informationssäkerhet. Hanteringen av dessa frågor måste prioriteras högt i projekten.

Familjebostäder har ingen nyproduktion planerad under de kommande fem åren. Däremot pågår detaljplanearbete och olika skisser i ett tidigt skede. Vi behöver göra en avstämning med Framtiden Byggutveckling för att bedöma hur projekten ska prioriteras och var fokus ska ligga. Denna sammanställning ska därefter presenteras för styrelsen i april eller juni. Alla tjänster från Byggutveckling bekostas av Familjebostäder och det är därför angeläget att resurser inte läggs på

projekt som inte är genomförbara. Här behöver vi själva bidra aktivt med uppslag och dialog i linje med styrelsens genomförandeplan.

Förvaltningschef Thomas Samuelsson och jag kommer att besöka hela organisationen för att tacka för de fina kundbetygen. Jag kommer även informera om att jag kommer besöka verksamheten och har bokat in arbetsdagar på bolagets olika områdeskontor hela våren. På så sätt träffar jag i stort sett hela organisationen. Även stödfunktionerna ska jag träffa och där tänker jag att vi tillsammans åker ut och tittar på projekt eller fördjupar oss i specifika frågor.

Jag har dessutom bokat in möten med samtliga avdelningar och distrikt för att följa upp verksamhetsplanerna och hur de tänkt ta sig an de planerade aktiviteterna. Syftet är att säkerställa att vi följer företagsplanen samt kompletterar med egna aktiviteter där det finns budgetutrymme.

Ett stort fokus under året kommer att vara att minska gapet inom målområdena kund och produkt. Snabb återkoppling och genomförande av mindre underhållsinsatser är prioriterade. När det gäller produkt handlar fokus främst om att renovera allmänna ytor såsom tvättstugor, trapphus, entréer och miljörum. Om vi får bättre ekonomi inom vissa poster ska dessa medel styras till dessa områden. Vi kommer även att arbeta aktivt med resultaten från medarbetarundersökningen. För varje grupp ska de tre svagaste områdena identifieras och förbättringsåtgärder genomföras. Samtidigt ska medarbetarnas inflytande och möjlighet att påverka och förbättra verksamheten stärkas, så att organisationen tydligt upplever att ledningen efterfrågar och värdesätter dess kunskap och kompetens.

Avslutningsvis påbörjas förberedelserna för styrelsekonferensen i augusti. I år går resan till Linköping, där vi ska träffa framgångsrika bostadsbolag som lyckats bygga nya bostäder i lågkonjunktur, arbeta med alternativa organisationsformer, uppnå höga kundbetyg och samtidigt leverera god ekonomi. Under året ska jag försöka delta på Almedalsveckan för att medverka i paneler och ta del av relevanta och intressanta seminarier. Det är första gången sedan jag började på Familjebostäder.

Göteborg den 5 februari 2026

Thorbjörn Hammerth