

Tjänsteutlåtande, information

Styrelsehandling nr 6

Utfärdat 2025-12-09

Ärendenummer BOS-2025-00437

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 2025-12-09

Thorbjörn Hammerth

VD

VD-rapport 9 december 2025

Säsongens sista styrelsemöte står för dörren – ett omvälvande jubileumsår för Bostadsbolaget som många kommer att minnas. Det har krävts många tuffa beslut, men året ser ut att avslutas i dur. Inte minst förstärks detta av resultatet från den stora kundundersökningen som nu är klar. Svarsfrekvensen har gått ner men vi har ett mycket större urval att jobba med än någonsin tidigare. Detta kommer att kunna justeras med fler svarskanaler och god kommunikation om vikten att fylla i enkäten.

Bostadsbolaget behåller i stort sett alla sina positioner, inte minst huvudindexet där 80,0 procent av hyresgästerna är nöjda med bolagets service. Det är en marginell tillbakagång med 0,2 procent. Enkäten består av 80 frågor som grupperas i fem index. Bolaget går framåt på tre av dessa och tappar något på två. Bolagets attraktivitet ökar med 1,7 procent och nära nio av tio hyresgäster trivs i sina kvarter eller bostadsområden. Tryggheten ökar och bolagets flaggskepp, utemiljön, ligger fortsatt mycket högt på drygt 85 procent. Att bibehålla denna nivå är smått imponerande. Bolaget har inte valt den enkla vägen med ett stort antal organisationsförändringar som påverkat roller och arbetssätt. Nya chefsled har införts och det tar tid innan önskad effekt av det uppnås. Utöver detta har mätmetoden förändrats och ett nytt kund- och ärendesystem införts, vilket också påverkat hyresgästernas tillgänglighet till organisationen.

När man tittar närmare på resultatet så ser man att de finns mycket att göra för att höja betygen. Återkopplingen ska förbättras och hjälp när det behövs ska stärkas. Varje arbetsgrupp ska analysera sina resultat och föreslå konkreta förbättringar som görs nästa år. Det viktiga är att snabbt komma igång och därför är deadline för alla planer satta till den 19 januari 2026 så att vi har bra med tid att verkställa olika åtgärder. Nästa års mätning kommer att peka uppåt och målet är att kliva upp en hel procent till 81 procent nöjda hyresgäster.

Utöver kundundersökningen har fem viktiga ”produkter” genomförts eller pågår just nu. Vi har tagit fram en Vitbok som beslutats i styrelsen och som nu har publicerats på intranätet. En ny företagsplan med höga ambitioner och en ny styrmodell för 2026 har tagits fram i ledningsgruppen. Planen har dessutom varit på remiss till de fackliga organisationerna och samtliga chefer för att fånga in kunskap och säkerställa att inget väsentligt missats. Budgeten för 2026 är på plats och ska beslutas på decembermötet. Samtidigt pågår nu ett intensivt arbete med medarbetarundersökningen och de förbättringsaktiviteter som ska tas fram i respektive grupp.

En annan viktig ”produkt” är den så kallade projektlistan – en sammanställning över planerat underhåll och investeringar i det befintliga beståndet. Totalt ska åtgärder för 770

mnkr genomförs, och dessa kommer att följas upp regelbundet under året för att säkerställa att planerad produktion också levereras. Grundtanken är att arbeta med en rad större renoveringsprojekt som ”basproduktion” över flera år. Bland dessa finns stora projekt i Södra Biskopsgården, Käppen i Västra Järnbrott, Hammarkullen (Bredfjällsgatan och Hammarhus) och ett par andra områden.

Utöver dessa finns medelstora projekt som huvudsakligen genomförs under året eller året därpå. Projektlistan avslutas med många mindre projekt som ligger helt i linje med den nya underhållsstrategin. Samverkan mellan förvaltningen och fastighetsutveckling blir extra viktig nästa år i samband med detta arbete.

Ett omtalat projekt är Bredfjällsgatan hus G, H och J samt de inglasade balkongerna. Projektet befinner sig i etableringsfasen där entreprenören nu förbereder arbetsområdet genom tillfälliga installationer, avspärningar och materialupplag. Ställningar börjar resas i december, vilket möjliggör produktionsstart i januari 2026 för fasader, balkonger och installationer. Provputs har genomförts och godkänts av beställare, antikvarie och Stadsbyggnadsförvaltningen (SBF). Metoden har fastställts: befintliga ytor ska putsas med infärgad spritputs i ljus kulör enligt bevarandekrav. Samtliga optioner är beställda, vilket optimerar produktionstakten. Den tekniska projekteringen omfattar rivning av indragna balkonger, förstärkning av stålstommar, betongreparationer, ny puts samt elinstallationer för fasad- och balkongbelysning inklusive samordning mellan entreprenaderna. Husen färdigställs successivt med delbesiktningar per hus: först J, sedan G och sist H. Slutbesiktning planeras till slutet av 2026.

När det gäller bygglovet för inglasning av balkonger på Bredfjällsgatan har ansökan lämnats in, men beslut har ännu inte fattats. Nämnden har bordlagt frågan till december, och indikationen pekar mot ett nej. Det pågående arbetet med fasaderna påverkas dock inte av beslutet – det löper vidare enligt plan. Sammanfattningsvis följer projektet tidplanen: etablering pågår, ställningar reses i december och produktionen startar i januari 2026.

När det gäller organisationen pågår ett löpande arbete. Avdelningen för social hållbarhet har särskilt fokus. Avdelningschefen slutar, trygghetschefen har sagt upp sig och i gruppen trygghetsvärdar – cirka 22 personer – finns arbetsmiljöutmaningar som framkommer tydligt i medarbetarundersökningen. Därför har jag fullt fokus på detta och en tillförordnad chef har nu rekryterats. Det finns planer för både rollen som trygghetschef och för trygghetsvärdarna framåt.

När vi har stabiliserat denna avdelning går vi vidare och ser över hur förvaltningen ska arbeta framåt. Detta arbete pågår och bör landa under första kvartalet 2026. Det är viktigt att alla justeringar i organisationen planeras, diskuteras och förankras med många

inblandade innan beslut fattas. Under 2026 fortsätter detta arbete i nära dialog med de fackliga organisationerna. Jag upplever att vi har en god dialog och ömsesidig respekt i dessa samtal. Arbetet går framåt och vi säkerställer att vi är ärliga, konkreta och tillitsfulla i våra möten.

Polisens lista kommer på tisdag den 2 december. Resultatet kommer att redovisas på styrelsemötet den 9 december. Jag bedömer att vi inte får några nya utsatta områden. Tynnered och Biskopsgården är idag riskområden (mellannivån) och dessa kommer att påverkas när listan nu bara kommer innehålla två nivåer, utsatta områden och särskilt utsatta områden. Sannolikt blir båda klassade som lägsta nivå dvs utsatta områden liksom Hisingsbacka.

Hammarkullen kommer även fortsättningsvis att vara ett särskilt utsatt område.

En positiv nyhet är att det med största sannolikhet blir ett Handslag i Hammarkullen mellan Framtiden, näringslivet och Bostadsbolaget som kan ge draghjälp åt den nya utvecklingsstrategin. Staden mobiliserar också och planerar för olika insatser. Här behöver vi organisera oss internt så att vi kan ta emot stöd och nya initiativ från staden. Vi kommer dessutom att storsatsa på Hammarhus med vårdcentral, öppen förskola och ett nytt kontor där hela teamet kan samlas. 2026 blir året då vi bryter dödläget och får fart på renoveringar och investeringar. De kommande fem till sju åren kommer att präglas av omfattande byggaktivitet och sociala insatser.

Bostadsbolagets grundleverans fungerar idag mycket väl. Budget 2026 är en stark sådan och håller vi nivåerna får vi sannolikt lägre kassaflöden för att satsa ytterligare i beståndet. Det mesta går åt rätt håll och vi arbetar aktivt för att säkerställa att vi använder våra resurser effektivt – en ram på 425 medarbetare som vi ska fortsätta utveckla genom god arbetsmiljö, kompetensförstärkning och ett närvarande ledarskap. Nästa år tar vi oss an framtidsplanen 2030 som ska diskuteras och bearbetas i hela organisationen för att lägga grunden till att bli ett av Sveriges ledande bostadsbolag – ett lärorikt och inspirerande arbete. Det kommer göra Bostadsbolaget gott, att titta framåt och fokusera på glädje, tillsammans och att utmana bostadsbranschen.

Göteborg den 9 december 2025

Thorbjörn Hammerth