

VD-rapport 27 april 2026

Den meteorologiska våren har nu kommit, vilket innebär full aktivitet i våra bostadsområden. Fokus ligger på att återställa utemiljöerna efter vintern och få bort sand och grus från gångar, trottoarer och gator som tillhör oss.

Stormen Dave slog rekord med de starkaste aprilvindarna på 45 år, med vindbyar upp mot cirka 30 m/s i Göteborg. Skadorna för vår del var mycket begränsade. Ett större träd föll i Kortedala och skadade ett antal bilar. I övrigt handlade det främst om nedfallna grenar och kvistar utan materiella skador.

Vi har, i linje med tidigare aviserade uppdrag från Framtiden, fått i uppdrag att plantera fler träd, utveckla vissa innergårdar samt aktivera "gropen" vid Karlatornet, vilket vi påbörjade innan jul. Vi har säkrat området med ett högt staket och gjort mindre installationer. Vi har reserverat totalt 5 mnkr för projektet och detta ska inte överskridas. Området är stort och vi får därför arbeta med punktinsatser. Vi äger i dagsläget inte marken, även om planen sannolikt är att Familjebostäder ska bygga hyresrätter framåt när marknaden medger.

Vi har även avsatt 5 mnkr för att etablera 50 nya cykelrum enligt mobilitetsanvisningen. Här går vi längre eftersom vi ser att hyresgästerna har ett behov av fler fräscha cykelrum och vi arbetar löpande med att rusta upp och iordningställa befintliga cykelrum.

Galaxen har invigts med stort deltagande. Våra tre hönsbushar har fått betydande uppmärksamhet i media och genom nomineringar, men framför allt skapat engagemang hos hyresgäster. Hönsbushen placeras i Majorna, Änggården och Tynnered. Driften ska ske av lokala hyresgästföreningar.

Bolagets IT-funktion förbereder nu konsolideringen av Intraservices baspaket, som genomförs i juni. Bostadsbolaget är först ut bland de större bolagen. I samband med detta byts samtliga datorer och mobiltelefoner ut. Syftet är att höja säkerhetsnivån, säkerställa en jämn servicenivå och på sikt hålla kostnaderna under kontroll. Parallellt har vi initierat ett säkerhetsprojekt för att kartlägga och utvärdera våra IT-system. Målet är att bedöma säkerhetsnivåer, identifiera risker och vidta åtgärder.

En central fråga i bolaget är den nya underhållsstrategin. Den innebär förändrade arbetssätt och ett fördjupat samarbete mellan förvaltning och fastighetsutveckling. Inriktningen är att genomföra fler, mindre och mer träffsäkra åtgärder i stället för omfattande renoveringar. Detta förbättrar boendemiljön och begränsar hyreshöjningar. Strategin innebär en tydlig förskjutning. Att binda stora resurser i storskaliga renoveringar med höga hyresnivåer är inte långsiktigt hållbart. En effekt är också att vi sannolikt får lägre kassaflödeskrav framåt, vilket ger ökat utrymme för löpande underhåll.

Arbetet med utvecklingsstrategi 2.0 påbörjas under våren. Fokus ligger på att stärka boinflytandet och öka hyresgästernas engagemang, med Bergsjön och Tynnered som prioriterade områden. Arbetet leds av distriktschef Christian Nilsson, som genom sitt arbete i koncernen har god överblick och förutsättningar att driva detta på ett effektivt sätt hos oss.

Under året fortsätter arbetet med organisationsutveckling steg 3. Målet är att forma framtidens förvaltning och säkerställa att arbetssätt, roller och uppdrag är relevanta över tid. Arbetet pausades tidigare i samband med införandet av nytt kund- och ärendehanteringssystem, som tog betydande resurser i anspråk. Steg 3 leds av förvaltningen och HR, med stöd av extern förändringsledare.

Arbetet kommer att involvera en stor del av organisationen samt de fackliga parterna. Fokus ligger på att skapa tydlighet i varför förändringen genomförs och att ta tillvara medarbetarnas erfarenheter. Det finns delar av våra arbetsätt som behöver utvecklas, samtidigt som mycket fungerar väl. Ambitionen är att förbättra där det behövs, utan att förändra det som redan fungerar. På sikt ska detta leda till ökad effektivitet, stärkt arbetsglädje och ett tydligare självledarskap.

Annelie Nyman, Sara Hamon och jag har träffat Framtidens byggutveckling för genomgång av aktuella projekt kopplade till Familjebostäder. Ett tiotal projekt pågår. Fokus låg på nedlagda kostnader, kostnadsbedömningar inför byggstart samt tidplaner. Givet nuvarande arbetsätt kommer Familjebostäder tidigast att tillföras nya bostäder 2031, förutsatt att den geografiska närprincipen kvarstår. Trots den långa tidshorisonten är det i detta skede projekten formas. Det är därför avgörande att vi är aktiva, ställer tydliga krav på hyresnivåer och säkerställer förvaltningskvaliteter som annars riskerar att förbises. Framtidens byggutvecklings VD bjuds in till styrelsen i juni för en sammanfattande presentation.

Avslutningsvis har ekonomisk prognos två för helåret lämnats in. Bolaget ligger i linje med budget. Eventuellt överskott återinvesteras fullt ut i nya projekt. Redovisning sker till koncernen under april.

Göteborg den 19 april 2026

Thorbjörn Hammerth