

Tjänsteutlåtande, information

Styrelsehandling nr 6

Utfärdat 2026-04-28

Ärendenummer BOS-2026-00134

Handläggare

Thorbjörn Hammerth

Telefon: 031-731 67 50

E-post: thorbjorn.hammerth@bostadsbolaget.se

VD-rapport

Förslag till beslut

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.

Bilaga

1. VD-rapport 2026-04-28

Thorbjörn Hammerth

VD

VD-rapport den 28 april 2026

Grattis styrelsen till en gedigen och lyckad rekrytering. I Jonas Ward får ni en skicklig ledare och en lagspelare som över tid kommer att utveckla Bostadsbolaget till nästa nivå. Det finns nu också en modell och en stabil grund att utgå ifrån.

Inför hans tillträde har vi planerat tre avstämningar för att ge honom en så bra lägesbild som möjligt. Mitt eget engagemang fortsätter med oförminskad styrka och avslutas den 30 juni 2026. Då har jag varit drygt ett år på Bostadsbolaget. Det har varit intensivt, lärorikt och roligt – alltid med en positiv känsla när dagen är slut.

Den meteorologiska våren har nu också infunnit sig, 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 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 tomten på Säterigatan under året. Vi har även avsatt resurser för att etablera nya cykelrum enligt mobilitetsanvisningen. Här går vi längre eftersom vi ser att hyresgästerna har ett behov av fler fräscha cykelrum. Arbetet har påbörjats och kommer att prioriteras under 2026.

Hela bolaget, med IT-funktionen i spetsen, har varit fullt sysselsatt med konsolideringen av Intraservices baspaket, som genomfördes den 17–19 april. Bostadsbolaget är först ut bland de större bolagen. I samband med detta byts samtliga datorer och de äldsta mobiltelefonerna ut. Syftet är att höja säkerhetsnivån, säkerställa en jämn servicenivå och på sikt hålla kostnaderna under kontroll.

Utvärderingen av organisationen håller nu på att slutföras. Vi har haft sex dialogmöten med fackliga organisationer och befinner oss nu i skarp facklig samverkan. I huvudsak är vi överens, men det finns ett område där vi har olika uppfattningar. Vi redovisar helhetsbilden på aprilmötet och ett slutligt förslag för beslut i maj. Därefter är utvärderingen färdig och dokumenterad.

Avsikten är att arbeta med justeringarna under juni och samtidigt sätta in Jonas i arbetet, så att han kan ta vid i augusti. Hela detta arbete har skett tillsammans med hela ledningsgruppen och jag vågar påstå att det är svårt att göra det mycket bättre än så här. Det har tagit tid, vilket beror på att utgångsläget var svårt.

Under året har vi tagit fram en vitbok med anledning av visselblåsarrapporten och arbetsmiljöundersökningen, en ny företagsplan och budget, samt genomfört en utvärdering av organisationen. Vi har också återupprättat fastighetsutvecklingen så att projekten nu är igång utifrån en lång projektlista.

Vi har genomfört och förberett rekryteringar och utsett tillförordnade chefer som har löst sina uppdrag på ett mycket förtjänstfullt sätt. I övrigt har verksamheten förbättrats på i princip alla områden. Den ekonomiska styrningen har stärkts, HR-avdelningen har genomfört utbildningspaketet Chefoskopet och vi har sjösatt ett inkluderingsarbete tillsammans med Chalmers för att tillvarata medarbetarnas kunskaper och idéer inför beslut och projekt. Inköpsavdelningen har gått i bräschen med leverantörmässor, fokus har stärkts i Hammarkullen och marknad- och kommunikationsavdelningen har levererat kampanjer, medan hela förvaltningen har arbetat med jordnära vardagsfrågor på ett mycket proffsigt sätt. Vi har också klarat oss väl i stadsrevisionens granskningar och fått bra omdömen från våra auktoriserade revisorer.

På minussidan finns att flera i ledningsgruppen har slutat och behöver ersättas, vilket samtidigt ger Jonas möjlighet att sätta sitt eget lag. Det innebär i praktiken ett generationsskifte för Bostadsbolaget.

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.

Det krävs tydliga gränsdragningar mellan förvaltningens och fastighetsutvecklingens uppdrag samt ett fungerande samarbete mellan funktionerna. En effekt är att vi sannolikt får lägre kassaflödeskrav framåt, vilket ger ökat utrymme för löpande underhåll. Detta arbete slutförs innan min tid avslutas och påverkar även investeringsprocessen i bolaget.

Arbetet med utvecklingsstrategi 2.0 påbörjas under våren. Fokus ligger på att stärka boinflytandet och öka hyresgästernas engagemang, med Hammarkullen, Biskopsgården och Tynnered som prioriterade områden. Arbetet leds av distriktschef Christian Nilsson från Familjebostäder, som genom sitt arbete i koncernen har god överblick och förutsättningar att driva detta på ett effektivt sätt. Jag kommer att säkerställa att detta kommer Bostadsbolaget till del.

Bostadsbolaget har nyligen genomfört en omcertifiering av sitt miljöledningssystem ISO 14001. Bolaget behåller certifieringen med mycket goda resultat. Revisionen omfattade dokumentation, platsbesök, uppföljning av arbetssätt och lagefterlevnad.

Bolaget fick ett antal rekommendationer att arbeta vidare med, vilket är normalt. Den viktigaste rekommendationen var att lägga lika stort fokus på möjligheter som på risker, vilket är en relevant iakttagelse. Bostadsbolaget ligger långt fram i koncernen när det gäller miljöarbete.

Avslutningsvis har ekonomisk prognos två för helåret lämnats in. Bolaget ligger över budget, vilket främst beror på att vi ligger något efter i projekten. Min bedömning är att vi kan ta igen detta under året och landa nära budget.

Den 13 maj börjar Lena Borin som ny ekonomichef. Jag kommer att introducera henne med fokus på projekten och investeringsprocessen. Vi tackar samtidigt av Magnus Envall, som gjort ett mycket bra arbete och bidragit till en tydlig struktur i ekonomistyrningen.

Framåt återstår arbete med att förbättra arbetsmiljön, stärka interna relationer och få ekonomienheterna att samverka bättre. Samtidigt ser jag att förståelsen för ekonomin har ökat i organisationen och att tydliga mål i företagsledningen har bidragit till detta.

Göteborg den 28 april 2026

Thorbjörn Hammerth