

Tjänsteutlåtande, information

Styrelsehandling nr 6

Utfärdat 2026-06-10

Ärendenummer BOS-2026-00204

Handläggare

Thorbjörn Hammerth

Telefon: 031-731 50 00

E-post: torbjorn.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 2026-06-10

Thorbjörn Hammerth

VD

VD-rapport den 10 juni 2026

Det här blir min sista VD-rapport till styrelsen. Ett år går fort när man har roligt, och det har varit ytterst berikande att ha fått förtroendet att vara tillförordnad VD under denna period.

Jag vill särskilt lyfta fram några saker som vi gjort tillsammans och som haft stor effekt i bolaget:

- Framtagningen av Vitboken för att konkretisera brister och hur dessa åtgärdats för att säkerställa regelefterlevnad och uppfylla lagkrav. Dokumentet beslutades och publicerades för samtliga medarbetare.
- Framtagningen av en ny företagsplan med nya mål och strategier, som skickades på remiss till alla chefer för synpunkter. Dessa har omhändertagits och nu återstår arbetet med att ta fram en långsiktig plan fram till 2035.
- Fastighetsutveckling blev en egen avdelning och året har präglats av att bygga upp denna verksamhet samtidigt som den ska leverera mer än någonsin. Nu finns en stark och förankrad projektplan samt en investeringsprocess som tydliggör ansvar, mandat och ekonomiska ramar. Målet för året är 770 mnkr, vilket är en kraftig höjning jämfört med tidigare års nivåer på omkring 600 mnkr.
- Organisationsjusteringen som ska beslutas har föregåtts av många samtal och ett omfattande arbete för att skapa en långsiktig och hållbar organisation. När beslutet fattats har Bostadsbolaget den bästa modellen som jag ser det.
- ”Chalmersprojektet”, där syftet är att fråga medarbetarna vad de tycker och tänker inom sju områden samt fånga upp kloka idéer. Över 100 medarbetare har intervjuats under flera timmar av egna ”reportrar”. Detta underlag lägger grunden för det kommande utvecklingsarbetet och är på sitt sätt en fortsättning på Vitboken, som handlar om involvering och möjlighet att påverka verksamhetens utveckling.
- Parallella rekryteringar och många tillförordnade tjänster har varit nödvändiga när medarbetare och chefer slutat till följd av tidigare omorganisationer. Vi har haft förmånen att ha ett mycket starkt chefsskikt under huvudcheferna, vilket gjort att vi klarat detta på ett bra sätt.

Detta är ett axplock från några av huvudpunkterna. Jag har eftersträvat ett transparent ledarskap med tydliga krav och systematisk uppföljning. I stora drag har vi levererat allt vi föresatt oss. Ekonomin är nu i god ordning och står på stabil grund. Det finns många förbättringar kvar, men detta är sedvanligt utvecklingsarbete. Sammantaget har dock tidigare omorganisationer som genomförts haft ett högt pris och medfört att mycket av bolagets resurser använts felaktigt.

Det viktigaste just nu är att besluta om organisationsjusteringen och förklara för chefer och medarbetare vad vi beslutat – alltså själva VAD. Detta är företagsledningens ansvar, men vi har samsyn med de fackliga organisationerna som påverkat innehåll och riktning. Enligt min uppfattning har modellen blivit bättre genom intensiva och omfattande dialoger. Den nya modellen kan säkerställa hög kvalitet, god service samt bättre uppföljning och utvärdering.

Efter sommaren arbetar organisationen med HUR alla praktiska detaljer ska fungera och hur gränssnitten ska hanteras innan vi sjösätter den nya organisationen. Alla ska veta vart vi ska, varför vi gör detta, syftet med förändringen och hur det egna arbetet bidrar till helheten.

Just nu händer det mycket i Hammarkullen. Det är ett mycket högt tempo i utvecklingen. Stora klimatskalsrenoveringar pågår och två stora projekt ska påbörjas efter sommaren. Arbetet med den nya vårdcentralen och familjecentralen startar efter sommaren, samtidigt som ett nytt koncept med ungdoms- och studentbostäder i Hammarhus tas fram. Detta processas redan tillsammans med Framtiden för att undvika hinder längre fram.

Handslag för Hammarkullen är igång och detta arbete leds av Bostadsbolaget på ett mycket föredömligt sätt. AstraZeneca, Skanska Sverige, BRG, Framtiden och Göteborg & Co deltar. Det första mötet blev lyckat och gav en stark grund för det fortsatta samarbetet.

I samband med organisationsjusteringen stärker vi projektorganisationen i Hammarkullen under en period på tre till fem år. Syftet är att hantera mer underhåll, fler renoveringar, fler projekt, fler samarbeten med staden samt fler sociala insatser som stärker stadsdelen. Detta upplägg har även diskuterats med de fackliga organisationerna, som delar vår bild. Här råder samsyn.

Mitt slutråd till styrelsen är att säkerställa att hyresgästbetygen fortsätter att öka och att bolaget drar nytta av den nya utvecklingsstrategin 2.0, som bygger på ökad boendemobilisering och större involvering av våra hyresgäster. Det handlar om att alltid återkoppla till hyresgästerna och följa upp alla ärenden så att inget faller mellan stolarna.

Bostadsbolaget är bäst i Sverige på utomhusmiljö. Däremot är vi inte bäst när det gäller inomhusmiljöer som tvättstugor, entréer och källare. Här bör betydande insatser göras för att skapa trygghet och ge ett mer uppdaterat intryck. Vi bör arbeta lika systematiskt med dessa miljöer som vi gör med utomhusmiljön och tillämpa samma struktur.

Med tanke på allt som inträffat tidigare är det viktigt att fortsätta säkerställa en god arbetsmiljö och att medarbetarbetygen förblir höga. Varje grupp bör identifiera vad som kan bli bättre och arbeta med detta under hela året. Det stärker förtroendet och tilliten i organisationen.

Bolaget behöver ha en balans mellan tillit och styrning. Inte antingen eller, utan både och. Att arbeta med uppföljning och utvärdering är en av ledarskapets mest underskattade

nycklar. Det som mäts blir gjort och rätt uppföljning ger stor effekt. Kombinationen av systematik och frihet kännetecknar de bästa bolagen.

Tack till styrelsen för allt engagemang och den uppriktiga viljan att göra Bostadsbolaget till en förebild i Göteborg.

Göteborg den 10 juni 2026

Thorbjörn Hammerth