

## VD-rapport 4 juni 2026

Det är dags för säsongens sista styrelsemöte. Halvåret har präglats av stabilitet och nu avslutar jag Bostadsbolagets engagemang den 30 juni. Vid första styrelsemötet efter sommaren gör jag en större summering av lärdomar och erfarenheter som vi kan ta med oss vidare i Familjebostäder.

Jag är nöjd med utfallet. Arbetet har handlat om att skapa en vitbok över händelserna, få igång investeringar, ta fram en ny organisationsmodell och driva igenom ”Chalmersprojektet” kring hur medarbetare kan involveras bättre i verksamheten. Samtidigt har vi lyckats rekrytera och hålla ihop bolaget under en period där flera personer lämnat organisationen. Den nya vd:n kommer in direkt efter sommaren och jag har redan haft tre träffar för att överföra kunskap och beskriva situationen. Som sagt återkommer jag till lärdomarna efter sommaren. Här finns också fler samarbeten att utveckla än de som görs idag.

Under perioden har samtliga i Familjebostäders ledningsgrupp klivit fram och tagit ett större ansvar, vilket skapat goda förutsättningar för succession längre fram. Vi har också inlett ett utvecklingsarbete för att få ut mer av våra möten, stärka samarbetet mellan avdelningarna och tydligare ringa in var bolaget ska befinna sig fram till 2035.

Just nu pågår organisationsutveckling steg 3 som handlar om att utveckla vår förvaltning. Vad hyresgästerna förväntar sig av oss idag och tio år framåt samt hur vi behöver utveckla arbetssätt och roller för bovärdar, miljövärdar, tekniska förvaltare, utvecklingsledare och områdeschefer så att rollerna blir attraktiva och utvecklande även framåt. I arbetet tar vi stöd av extern förändringsledare, men ambitionen är att utvecklingen ska drivas i egen regi genom enkäter, samtal och möten med våra medarbetare. Syftet är att identifiera vad vi kan förbättra och hur vi ska göra det. Detta är ett efterlängtat steg. Många av rollerna är cirka tjugo år gamla samtidigt som verksamheten förändrats kraftigt. Roller och arbetssätt har successivt fyllts på med nya uppgifter och tekniska hjälpmedel utan att helheten riktigt setts över. Samtidigt ska förvaltningen göra fler underhållsinsatser och stärka boendemobiliseringen i våra områden. Det handlar om att skapa större engagemang hos hyresgästerna utifrån deras intressen och vilja att påverka sin stadsdel.

Det här förändringsarbetet kommer att stärka Familjebostäder under lång tid framåt. Arbetet ska präglas av involvering, förankring och dialog med de fackliga organisationerna så att vi får en gemensam riktning där alla ställer upp och vill framåt tillsammans.

Genom ett sänkt kassaflödeskrav från Framtiden kan vi lägga 25 mnkr mer av våra egna resurser på underhåll och investeringar i år. Skälet till det sänkta kassaflödeskravet är att vi levererar och genomför det vi säger. Vi har nu ett mycket bra läge att stärka vårt befintliga fastighetsbestånd när nyproduktionen är låg fram till 2032. Det ger ett fönster på flera år där vi kan genomföra viktiga investeringar och underhållsinsatser. Nu gäller det att använda resurserna rätt. Göra bra upphandlingar och prioritera rätt åtgärder utifrån kundundersökningar och fastigheternas behov.

Nyligen fick vi en genomgång från MSCI som analyserar totalavkastning, direktavkastning och fastighetsvärden för 41 större fastighetsbolag, däribland allmännyttan i Göteborg.

De senaste tre åren har Familjebostäder haft den näst bästa totalavkastningen av samtliga bolag. Över fem år ligger vi idag på genomsnittet trots att vi samtidigt lägger mer resurser på underhåll och renoveringar än många andra bolag. Analysen visar att Familjebostäder har god kontroll på ekonomin och fattar stabila ekonomiska beslut.

Framtidens styrelse har också gett dotterbolagen olika uppdrag kopplade till genomförandeplanen. För vår del handlar det bland annat om att plantera fler träd, utveckla gårdar, bistå med enklare bostadsanpassningar och ta oss an den så kallade Gropen i Karlastaden. Min hållning är att uppdraget ska genomföras under förutsättning att Framtiden finansierar samtliga åtgärder. Familjebostäder ska genomföra arbetet men inte bära investeringskostnaden. Jag ser framför mig en enklare parkliknande miljö där platsen aktiveras genom exempelvis boulebänor, ytor för lek och spontana aktiviteter. Familjebostäder kan därefter ansvara för viss skötsel och förvaltning av området.

Bolaget har också haft inne en extern aktör som gått igenom IT-system efter dataincidenten för ett halvår sedan. Rapporten är nu klar och visar att Familjebostäder har ett betryggande säkerhetsarbete och att risken för nya incidenter bedöms som låg. En ny säkerhetschef är rekryterad och börjar sin anställning direkt efter sommaren.

Det pågår många stora och viktiga projekt i vårt bestånd. Den 7 juni invigs Änggården där vi renoverat åtta tidigare mycket nedgångna hus till små arkitektoniska pärlor. Hela området har fått ett tydligt lyft och projektet har fått stor uppmärksamhet genom att koldioxidpåverkan minskat med 40 procent samtidigt som ekonomin hållits stark. Projektet har också skapat ett värdigt och respektfullt boende för socialförvaltningens brukare. Här har Fastighetsutveckling levererat mycket starkt.

Bolaget förbereder nu den kundkampanj som startar efter sommaren. Fokus ligger på att visa vad vi genomfört, hur vi tagit hand om problem i våra områden och vilka förbättringar som nu pågår. Stort fokus ligger på trygghet och säkerhet. Just nu genomförs omfattande insatser i Eriksbo för att stärka tryggheten och åtgärda eftersatt underhåll i källare och gemensamma ytor.

Avslutningsvis pågår möten med Framtiden och stadens bolag och förvaltningar för att inventera vilka insatser som kan förstärka utvecklingen i koncernens utsatta områden. För vår del främst i Tynnered och Bergsjön. Samtliga initiativ ska följas upp månadsvis och presenteras i en gemensam portal där vi kan följa framdrift och resultat. Det är en metodik som kan användas i fler sammanhang framöver. Inför arbetet har koncernen intervjuat samtliga förvaltningsdirektörer och vd:ar, totalt omkring 50 ledare. Här gäller det att vi är aktiva som bolag och kan ta emot initiativ eller hjälpa till att få dem genomförda. Allt som stärker områdena gagnar också våra hyresgäster och vår verksamhet.

Jag tror också att många uppskattar att arbetet är konkret och att vi följer upp resultaten löpande genom samtal och dialog.

Göteborg den 24 maj 2026

Thorbjörn Hammerth