VD-rapport 1 oktober 2026

Hösten har kommit, valet är över och repertoaren fylls snabbt med olika undersökningar och uppdrag som ska lösas innan årsskiftet. Vi har flera åtaganden från koncernen, i vårt eget bolagsarbete och i arbetet med att utveckla organisationen stegvis.

Stort fokus just nu är organisationsutveckling steg 3 som handlar om att utveckla förvaltningen och mer specifikt roller och arbetssätt. Inte göra stora penseldrag utan skruva, effektivisera och hitta konkreta förbättringar som gör att jobbet går snabbare och att kunden får bättre service. Vi har börjat med en enkät som skickats ut med bra svarsfrekvens och nu sker även personliga intervjuer och gruppsamtal för att ringa in olika förbättringsområden. Processen sker i samverkan med de fackliga organisationerna för att tillsammans hitta nya vägar och förbättra verksamheten. Vi har årligen facklig samverkan på hösten och denna gång kommer vi att diskutera utfallet av dessa undersökningar.

Vår stora kundundersökning som sker en gång per år distribueras till hälften av alla våra hyresgäster i slutet av september. Det är en viktig undersökning eftersom vi ser vad vi kan förbättra och vad hyresgästerna inte uppskattar. Vi får in många öppna svar med förslag till förbättringar.

Målet är att ha en svarsfrekvens på 60 procent och en kundnöjdhet som ökar varje år. Förra året landade den på 81,9 procent och vi har ökat åtta år i rad, så det blir tuffare varje år. I och med alla förbättringar ökar också kraven, lustigt nog. Jag vågar nog påstå att vi genomfört en professionalisering av vår organisation under de senaste fem–sex åren. Vi har ett tydligt fokus, bra verktyg, attityd och ett chefskap som tar hyresgästernas problem och bekymmer på allvar. Vi har haft tuffa hyreshöjningar och renoveringar i väldigt många hus, så vi får se om vi kan öka även detta år.

Ungefär samtidigt går även medarbetarundersökningen ut i organisationen. Undersökningen görs av staden och här jämförs alla bolag och förvaltningar Vi har haft en stabilitet och bra resultat de senaste fem–sex åren. Även om resultatet förra året gick ner några enheter och ev. kan fortsätta neråt något. Detta kan nog delvis bero på min frånvaro i och med att jag haft dubbla uppdrag fram till sommaren detta år och det är först nu jag är på plats på heltid igen. Detta då undersökningen handlar väldigt mycket om ledarskapet. Det kan även finnas en viss oro runt organisationsutveckling steg 3 och att vi har någon eller några arbetsgrupper som har det tuffare än vanligt som också kan komma att påverka årets resultat.

Förutom det har vi ett mycket kompetent chefslag och medarbetarlag, så att ta över detta bolag är en stor förmån och ett privilegium för nästa vd. Vid full närvaro tror jag att bolaget kommer att ligga i toppen av stadens samtliga verksamheter. Det finns bra anda, struktur och människor som gör verklig skillnad om dagarna.

När det gäller vår ekonomi så tuffar den på. Vi har medvetet tagit mer resurser för att göra underhåll och insatser i allmänna ytor. Här har vi haft en dialog med koncernen och i och med att vi alltid levererat på det vi sagt har utrymmet för underhåll ökat. Bolaget kommer med stor sannolikhet att få sänkta kassaflödeskrav nästa år och kunna lägga ännu mer resurser på investeringar och underhåll i befintliga hus i och med att vi har en så låg nyproduktion. Bolaget är inne i en stabil fas och de närmaste tre till fem åren ser väldigt bra ut. Vi kan göra mycket i våra hus och ännu mer för att skapa välskötta boendemiljöer.

Bolaget är ytterst välskött och inte minst våra fastigheter. Vi har en lägre synlig soliditet, men ser vi till den justerade soliditeten ligger vi precis där vi ska, i samma nivå som de bästa. Vi har haft en

väldigt positiv utveckling av våra fastighetsvärden och motverkat många taxehöjningar genom att vi effektiviserat driften.

Det är ett stabilt företag en ny vd kliver in i. Jag försöker lösa alla små problem som finns så att det är välstädat och att en ny person kan komma in och bara köra på. Vi har en process igång utifrån den tragiska hissolyckan och den kan jag inte påverka. Det är i princip det enda som kommer att finnas kvar.

I övrigt vill jag lyfta fram att de fackliga organisationerna under alla mina år varit ytterst konstruktiva och verkligen stöttat och tagit beslut som alltid satt bolagets bästa i centrum. Utan det arbetet skulle vi aldrig haft den progress som vi haft.

Jag har försökt förvalta och förnya i lagom doser och vi har inte varit inne i några skandaler eller konstigheter, varken under förra vd:ns tid eller under min tid. Det är ett gott kvitto på att bolaget har ordning och reda.

Avslutningsvis är det otroligt roligt att valdeltagandet har ökat kraftigt i förortsområden där det traditionellt varit lågt, inte minst i nordöstra Göteborg. Bergsjön är ett av de områden där det under lång tid har gjorts mycket arbete för att öka delaktigheten. Kanske är utvecklingen också ett kvitto på att många olika insatser tillsammans har fått effekt.

Göteborg den 16 september 2026

Thorbjörn Hammerth