VD-rapport 5 november 2026

Familjebostäders nya vd utses och presenteras för organisationen den 29 oktober. Det innebär en ny fas och ett nytt utvecklingsskede för bolaget. Min roll som avgående vd är att förbereda och genomföra en ordentlig överlämning under drygt två veckor. Det är första gången jag är med om ett så välplanerat vd-skifte och då gäller det att göra det riktigt bra. Utöver min överlämning ska ett introduktionsprogram tas fram där hela ledningsgruppen och flera andra medarbetare medverkar.

En väldigt rolig nyhet är resultatet från vår medarbetarundersökning som kom den 26 oktober. Vårt stora HME-index landar på 82 procent, precis samma nivå som förra året. Det är bättre än stadens, koncernens och de övriga bolagens genomsnitt. Detta under ett år då både jag och distriktschefen i Nordost varit utlånade i princip hela perioden. Det säger mycket om hur väl organisationen fungerar. Våra chefer och medarbetare tar ett personligt ansvar och ser till att verksamheten fungerar även när två ledande personer är frånvarande. Utan den kapaciteten hade resultatet sannolikt sjunkit märkbart.

Min linje har varit att cheferna ska fatta beslut nära verksamheten och inte skicka frågorna vidare. Det är en balansakt, men resultatet visar att vi har byggt en organisation som inte står och faller med någon enskild individ. Ett starkt lag med jämn kvalitet. Det är också glädjande att vi har legat på dessa höga nivåer under hela min tid som vd.

Nästan alla delindex i undersökningen är höga och i stort sett oförändrade. Ledarskap och styrning landar på 84 respektive 83 procent, vilket innebär en mindre ökning. Kommunikationsklimatet ligger på 85 procent och backar med en procentenhet. Sammantaget är resultatet nästan identiskt med förra årets.

Ett observandum är att svarsfrekvensen sjunker, både hos oss och i staden. Vi når 85 procent medan staden landar på 81 procent. Förra året slog vi rekord och ambitionen vid nästa mätning bör vara att överträffa 85 procent. En möjlig delförklaring till nedgången är att vi har genomfört många enkäter och dessutom haft en sommarmätning relativt nära inpå.

I början av november avslutas också bolagets stora kundundersökning. Varje år får hälften av våra hyresgäster möjlighet att bedöma vår service, våra bostäder, attraktivitet, trygghet och mycket annat. Undersökningen omfattar 80 frågor som även omkring 450 andra fastighetsägare använder. Det ger oss goda möjligheter att jämföra både vår egen utveckling och våra resultat med andra. Förra året nådde vi vårt bästa resultat någonsin med ett serviceindex på 81,9 procent. Svarsfrekvensen ligger stabilt kring 60 procent, år efter år. Vi har dessutom förbättrat resultatet åtta år i rad, under hela min tid som vd. De preliminära resultaten pekar nu mot ungefär samma nivå som förra året. Det är glädjande att vi håller ställningarna även här. Det fullständiga resultatet presenteras för styrelsen vid decembermötet.

Under året har vi levererat över 60 nya hyresrätter i Änggården och Fjällbo Park, och snart tillkommer även bostäderna på Dahlströmsgatan i Majorna. Det är en fin prestation som stärker vårt fastighetsbestånd. Ser vi tillbaka på de senaste sex åren har Familjebostäder levererat mer än dubbelt så många nya hyresrätter som vart och ett av de andra bolagen.

Koncernstyrelsen i Framtiden har godkänt köpet av fastigheten Ekedalsgatan 45 A–C från Stena Fastigheter. Fastigheten omfattar 17 mindre lägenheter och ligger granne med Slottsskogskolonin. Huset i kvarteret Polstjärnan uppfördes 1937 och är därmed ett av de senare landshövdingehusen i Majorna. Det formella övertagandet sker den 30 oktober, då Familjebostäder tar över hyresavtalen för de befintliga hyresgästerna. Hyresgästerna informeras om bytet av hyresvärd och bjuds under november in på fika på områdeskontoret på Paternostergatan.

Organisationsutveckling steg 3 pågår och nästa steg är att ta fram en slutrapport och bedöma vilka åtgärder som behövs. Jag ser inget behov av dramatiska förändringar, men däremot av att förtydliga vissa roller i förvaltningen. Vi behöver också titta arbetsuppgifter utifrån den nya underhållsstrategin och stärka kopplingarna mellan förvaltningen och fastighetsutveckling. Fokus ligger på att utveckla roller och arbetssätt, minska dubbelarbete och säkerställa att förvaltningen får rätt stöd från stödfunktionerna. Jag vill att arbetet ska vara påbörjat och att ramen ska vara klar inför vd-skiftet.

I koncernledningen har vi också diskuterat hur säkerhetsarbetet ska organiseras inom moderbolaget och dotterbolagen. Bakgrunden är det allvarliga säkerhetsläget och att det finns vissa vakanser inom området i koncernen. Ambitionen är att lägga oss på en balanserad men tydlig nivå. Vi behöver arbeta mer förebyggande och öka samverkan mellan bolagen. Där det finns spetskompetens ska den kunna användas för hela koncernens bästa. Samtidigt behöver vi förstärka kontrollen över våra tekniska nät och säkerheten i våra hus. Beslut om ambitionsnivå och inriktning väntas under november.

Avslutningsvis har koncernen lämnat ett hyresyrkande som bygger på ett treårsavtal. För 2027 uppgår yrkandet till 2,65 procent, vilket är en förhållandevis modest nivå. De uppgörelser som hittills har träffats bland privata fastighetsägare ligger strax under 3 procent och i Stockholm har uppgörelserna landat kring 2,80 procent.

Vi kommer heller inte att höja parkeringsavgifterna under 2027. Dessa har fått rejäla höjningar under de senaste tre åren och bedömningen är att det nu är rimligt att låta avgifterna ligga kvar på nuvarande nivå.

Göteborg den 26 oktober 2026

Thorbjörn Hammerth