

## VD-rapport

### *Organisationsutveckling och verksamhetsstyrning – ”Att slipa en diamant”*

Arbetet med vidareutveckling av bolagets organisation och modell för styrning fortgår enligt plan. Ett stort antal intervjuer och workshops med ledning och medarbetare hösten 2019 har resulterat i en nulägesanalys, som visar att utvecklingsbehov finns inom flera områden. Samtidigt finns det mycket som är bra och bör tas vara på i nuvarande organisation, därav arbetsnamnet ”Att slipa en diamant”.

### Projektmyndighet

Projektorganisation är etablerad och projektmyndighet beslutat (bilaga 1). Arbeta pågår nu med att planera arbetet framåt och leverans inom tre områden:

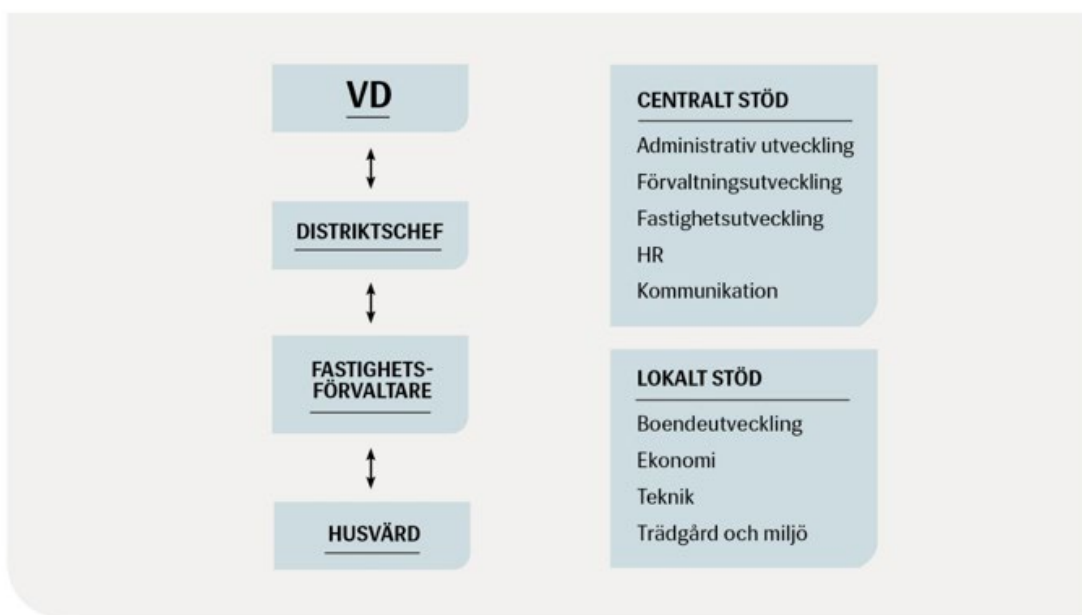
- A. Inriktning och ramar.
- B. Organisationsstruktur
- C. Processer och arbetssätt

Projektmålet är att skapa en verksamhetsstyrning som ger förutsättningar för:

- En effektiv organisation baserad på tydliga arbetssätt och ansvarsområden
- Att tydliggöra Poseidons identitet, uppdrag och inriktning
- Fokus på kunden och samhällsnytta med utgångspunkt i affärsmässiga principer
- Ett gott ledar- och medarbetarskap

### Fastighetsförvaltare – ny roll i linjen

Som jag informerat innefattar projektet även införandet av en ny roll i förvaltningen – fastighetsförvaltare. Syftet är att effektivisera bolagets drift och förvaltning samt skapa karriärvägar och utvecklingsmöjligheter. Rollen införs den 1 april 2020, rekrytering sker internt och ansökningsförfarandet pågår. Förändringen innebär ingen övertalighet i bolaget och är MBL-förhandlad i enighet med bolagets fackliga företrädare.





### Sammanlagning av två distrikt till ett

Den 1 april 2020 slås även distrikt Hjällbo och Angered samman. Distriktet kommer att heta Angered och ha sitt kontor i Hjällbo. Förändringen innebär ingen övertalighet i bolaget och är MBL-förhandlad i enighet med bolagets fackliga företrädare.

Det finns flera argument som talar för en justering. I stadsdelen finns våra två utvecklingsområden (av polisen klassade som särskilt utsatta områden) Hjällbo och Lövgärdet. Områdena har liknande utmaningar och till viss del gemensam organisation med trygghetsvärdar och ett IOP-avtal som omfattar båda distrikten. Distrikten samverkar idag med delvis samma organisationer och personer från stadsdel, polis och andra lokala aktörer. Att samla våra resurser gör att vi mer effektivt kan driva utvecklingen och hitta synergier i det arbetet. Distrikten har ett geografiskt nära läge och ligger i samma stadsdel. Hjällbo och Angered är också våra två minsta distrikt. Genom sammanslagningen kan vi minska administrationen och får färre rapportenheter.

De allra flesta medarbetare inom nuvarande distrikt Angered och Hjällbo behåller sin nuvarande roll och geografiska placering inom det nya distriktet. Inom vissa yrkesroller behöver vi dock hantera ”dubbel uppsättning”: boendeutvecklare, miljövårdssamordnare, distriktsekonom, fastighetsingenjör. Vi kommer att hitta lösningar för varje individ under tiden fram till sammanslagningen. Ett antal nya tjänster är redan utlysta internt i bolaget, jämte rollen som fastighetsförvaltare.

### Ny geografisk placering av distriktschefer

Distrikten har olika förutsättningar och står inför olika utmaningar inom förvaltning, fastighets- och lokalbestånd, nyproduktion, renovering, trygghetsfrågor och behov av särskild samverkan. Jag vill nu matcha distriktschefernas kompetens och erfarenhet mot distriktens specifika utmaningar och gör en rockad av chefernas placering. Distriktschefer från den 1 april 2020 blir:

Angered – Dennis Andersson

Backa – Malin Eriksson Isberg (ingen förändring)

Centrum – Annicka Thorin

Hisingen – Daniel Lagerås

Kortedala – Johannes Wallgren (ingen förändring)

Väster – Chrismer Ericzon (efterträder Thomas Svensson, som går i pension sommaren 2020)

Öster – Svante Lahti

Den organisationsplan som jag upprättat och nu underställer styrelsen, jämte de förslag till erforderliga ändringar som jag redovisar ovan, är de enda större organisatoriska förändringar som jag har för avsikt att genomföra.

### *Redogörelse för följsambet till GDPR gällande ny utlysningsprocess med BoPlats*

Vid föregående styrelsemöte presenterade dataskyddsombud Nina Havner sina iakttagelser kring bolagets följsamhet till DSF/GDPR gällande förändringen av utlysningsprocessen med BoPlats. Mot bakgrund av informationen, gav styrelsen VD i uppdrag att inhämta fakta för återkoppling. Koncernansvarig projektledare har svarat styrelsen (bilaga 2). Sammanfattningsvis framhålls att projektets ambition varit och är, att integritetsfrågorna ska tas på allra största allvar och ges den betydelse och tyngd som krävs för att leva upp till kraven i lagstiftningen. Projektet har inte gjort någon konsekvensbedömning avseende dataskydd, men en sådan är inplanerad och beräknas stå klar i början av 2020. BoPlats och bolagen är eniga om att man är självständigt personuppgiftsansvariga i förhållande till varandra och arbetet med avtal och tillhörande bilagor närmar sig sin slutfas.

### *Resultat AktivBo 2019*

Resultatet av årets hyresgästenkät blev känt för Poseidon idag. Svarsfrekvensen visar en kraftig ökning av antalet svarande. Poseidons svarsfrekvens blev 63,2 % att jämföra med 54,2 % för 2018. Serviceindex ökar inom samtliga delindex (Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt samt Hjälp när det behövs) och ökar i bolaget som helhet från 77,4 till 78,3. Även produktindex ökar inom samtliga delindex (Lägenheten, Allmänna utrymmen och Utemiljön) och går från 73,7 till 74,4.



#### *Ärende i Allmänna Reklamationsnämnden, ARN, gällande hyra för bil- och garageplats*

En hyresgäst har vänt sig till ARN för att få beslut om en rekommendation gällande återbetalning av hyreshöjningar för dennes bil- samt garageplats. Bakgrunden är följande:

Till och med 2006 ingick p-platser och garage i förhandlingarna med Hyresgästföreningen, HGF. Vid 2007 års hyresförhandlingar beslutade Hyresgästföreningen, HGF, och Poseidon att parkerings- och garageplatser inte längre skulle omfattas av de centrala förhandlingarna.

Poseidon upplyste hyresgästen och övriga hyresgäster inom hela vårt bestånd om detta beslut genom utskick av särskilda informationsblad, genom att tillhandahålla den nya förhandlingsöverenskommelsen för samtliga hyresgäster samt genom avisering på hyresavier. Hyreskontrakten för bilplatser sades dock inte upp för att ersättas av nya. Detta skedde 2011. Hyresgästen, som har ett ”gammalt” avtal, hävdar nu att hyreshöjningarna från 2007 inte är gällande. Vi menar att hyresgästen är bunden av de hyror vi i förväg aviserat hyresgästen varje år genom konkludent handlande, dvs hyresgästen har under många år accepterat och betalat hyran. Vi inväntar nu ARN:s beslut om rekommendation.

Jag vill i sammanhanget informera om att ett stort antal av Poseidons hyresgäster har det ”gamla” avtalet än idag. En genomgång har visat 3 300 gällande hyreskontrakt äldre än 2011. Ackumulerad hyreshöjning för dessa sedan 2009 (10 års preskription) rör sig om 25,5 mkr. Detta belopp kan behöva reserveras.

#### *Information om säkerhetsarbete, krishantering och beredskapsövningar*

Vid föregående möte framförde styrelsen önskemål om fördjupande information om vårt säkerhetsarbete. Poseidons säkerhetschef – en ny befattning sedan hösten 2019 – har lämnat en beskrivning av det pågående arbetet (bilaga 3).

## Övrigt

#### *Stadsrevisionens rapport ”Granskning av upphandling av byggtreprenader”*

Stadsrevisionens rapport (bilaga 4) som blev klar den 26 november, syftar till att bedöma om bolagen har ändamålsenliga rutiner för upphandling av byggtreprenader. De bolag som granskats är Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder, Framtiden Byggutveckling och Higab. Granskningen uppmärksammar tre områden: bolagens rutiner för upphandling av byggtreprenader, bolagens rutiner för att hantera ändrings- och tillägsarbeten – ÄTA-arbeten – och bolagens arbete för att främja konkurrens och affärsmässighet.

Revisionens sammanfattande bedömning är att bolagen bör stärka sina rutiner för upphandling av byggtreprenader och för hantering av ÄTA-arbeten. Revisionen anser också att bolagens arbete för att främja konkurrens och affärsmässighet kan utvecklas. Stadsrevisionen lämnar ingen rekommendation eller revisionskritik till Poseidon. Vi tar dock till oss de förbättringsförslag som lämnats och kommer att arbeta vidare med att utveckla vår inköps- och projektverksamhet.

Göteborg 2019-11-28

Lena Molund Tunborn  
VD

## Bilagor

Bilaga 1	Projektdirektiv ”Att slipa en diamant”
Bilaga 2	Redogörelse för följsamhet till GDPR gällande ny uthyrningsprocess med Boplats
Bilaga 3	Information om säkerhetsarbete, krishantering och beredskapsövningar
Bilaga 4	Rapport_byggtreprenader