



Vi bygger det hållbara samhället för framtiden

Extra uppföljning med anledning av covid-19

Förvaltnings AB Framtiden
2020

Innehållsförteckning

1	Uppföljning av effekter och åtgärder med anledning av covid-19 pandemin.....	3
1.1	Hur har pandemin påverkat verksamheten under våren och sommaren?.....	3
1.2	Vilka åtgärder har vidtagits för att begränsa/eliminera negativa konsekvenser för verksamheten samt vilka effekter har uppstått av åtgärderna?	4
1.3	Vilka konsekvenser ser ni för verksamheten framöver om samhället fortsätter att påverkas av pandemin?	5
1.4	1.4 Hur planerar förvaltningen/bolaget för att möta dessa konsekvenser?	6
1.5	Vilka behov av samarbeten/samverkan i staden bedömer ni behövs för att säkra fortsatt leverans av ert grunduppdrag?	7

1 Uppföljning av effekter och åtgärder med anledning av covid-19 pandemin.

1.1 Hur har pandemin påverkat verksamheten under våren och sommaren?

Rapporteringen omfattar Förvaltnings AB Framtiden och samtliga dotterbolag i koncernen.

Verksamheten

Koncernen har infört nya rutiner för bland annat lägenhetsvisningar, besök i bosome/receptioner, hembesök hos hyresgäster och specifikt begränsningar hos hyresgäster i riskgrupp, för sena hyresbetalningar och inkassokrav. Styrelsen har beslutat att inga hyresgäster ska vräkas som en följd av Covid-19. Styrelsen har också fattat beslut om att undantag kan göras från uthyrningspolicyn för hyresgäster som drabbats av pandemin. Undantagen innebär att drabbade hyresgäster via intern omflyttning ska kunna byta till en lägenhet med lägre hyreskostnad även om de fått inkassokrav under de senaste 12 månaderna eller inte haft förstahandskontrakt och varit folkbokförda i nuvarande lägenhet i minst 12 månader. För lokalyresgäster har beslut fattats om att kunna bevilja anstånd med hyresbetalningar i tre månader efter individuell bedömning.

För att möta det ökande antalet störningar har Störningsjouren fokuserat på de akuta störningarna och vissa förebyggande insatser har fått avvakta. Bolaget har också utökat bemanningen med en extra bil vissa kvällar i veckan.

Arbete pågår med att utveckla möjligheterna till digitala lägenhetsvisningar för att förbättra informationen till presumtive hyresgäster ytterligare.

Organisation, medarbetare och chefer

Medarbetare med arbetsuppgifter som går att genomföra hemifrån har arbetat heltid från hemmet under våren. Inför detta genomfördes en riskanalys där arbetsmiljörisker identifierades i form av risk för fysisk och psykisk påfrestning på grund av avsaknad av sociala kontakter, minskad känsla av sammanhang samt belastningsproblematik vid längre tids arbete hemifrån. De åtgärder som vidtagits för att minska riskerna är exempelvis att chefer ska ha regelbunden kontakt med sina medarbetare via Skype, införande av digitala fikapauser och möjlighet för medarbetare att låna hem arbetsredskap såsom kontorsstol och bildskärm under pandemin. De uppföljningar som vid två tillfällen har gjorts med hjälp av temperaturmätningar i realtid har bekräftat att medarbetarna i viss mån upplever de påfrestningar som anges ovan samtidigt som de är nöjda med informationshantering, ledarskap och kollegors förmåga att hantera eventuell oro.

Ytterligare åtgärder har genomförts för att minska risken för smitta mellan medarbetare, som nya rutiner för att hålla distans, nya hygienrutiner, särskilda besöksrutiner och infört rutiner för nya arbetssätt. Effekten har blivit att en del

arbetsuppgifter inte längre utförs eller tar längre tid. Smittspridning bland koncernens medarbetare har inte förekommit i någon stor utsträckning, vilket kan vara en effekt av de åtgärder som vidtagits.

Möten har under våren skett i huvudsak via digitala kanaler. Uppföljningar visar att medarbetare delvis har upplevt att mötena blir effektivare men också att det begränsar möjligheten till delaktighet, kreativitet och mer utvecklande mötesformer.

En koncerngemensam anvisning för bemannings- och resursfördelningsprinciper under pandemin har tagits fram. Bemanningsprinciperna ska stödja bolagens möjligheter att bemanna kritiska tjänster/uppgifter genom att vid behov tillfälligt och för kortare period kunna låna personal mellan bolagen.

Ekonomiska konsekvenser

Hyresreduktion för lokalhyresgäster har lämnats för kvartal 2. Hyresreduktionen motsvarar ett belopp på drygt 5 miljoner kronor. Koncernen har ansökt om det beslutade statliga hyresreduktionsstödet motsvarande halva beloppet. Den finansiella nettoeffekten för Framtidenkoncernen blir cirka 2,5 miljoner kronor.

Koncernen har beviljat anstånd för knappt 400 stycken lokalhyresgäster, vilket motsvarar en summa på cirka 17 miljoner kronor. Dessa förväntas betalas vid senare tillfälle utifrån överenskomna betalningsplaner.

Årshyresförhandlingen resulterade i en generell hyreshöjning på 1,8% från 1 maj. Koncernen har med hänsyn till pandemin infört höjningen från och med den första juli, utan någon retroaktiv hyreshöjning för hyresgästerna. Rabatten motsvarar cirka 16 miljoner kronor.

1.2 Vilka åtgärder har vidtagits för att begränsa/eliminera negativa konsekvenser för verksamheten samt vilka effekter har uppstått av åtgärderna?

Verksamheten

Koncernen har infört nya rutiner för bland annat lägenhetsvisningar, besök i boservice/receptioner, hembesök hos hyresgäster och specifikt begränsningar hos hyresgäster i riskgrupp, för sena hyresbetalningar och inkassokrav. Styrelsen har beslutat att inga hyresgäster ska vräkas som en följd av Covid-19. Styrelsen har också fattat beslut om att undantag kan göras från uthyrningspolicyn för hyresgäster som drabbats av pandemin. Undantagen innebär att drabbade hyresgäster via intern omflyttning ska kunna byta till en lägenhet med lägre hyreskostnad även om de fått inkassokrav under de senaste 12 månaderna eller inte haft förstahandskontrakt och varit folkbokförda i nuvarande lägenhet i minst 12 månader. För lokalhyresgäster har beslut fattats om att kunna bevilja anstånd med hyresbetalningar i tre månader efter individuell bedömning.

För att möta det ökande antalet störningar har Störningsjouren fokuserat på de akuta störningarna och vissa förebyggande insatser har fått avvakta. Bolaget har också utökat bemanningen med en extra bil vissa kvällar i veckan.

Arbete pågår med att utveckla möjligheterna till digitala lägenhetsvisningar för att förbättra informationen till presumtive hyresgäster ytterligare.

Organisation, medarbetare och chefer

Medarbetare med arbetsuppgifter som går att genomföra hemifrån har arbetat heltid från hemmet under våren. Inför detta genomfördes en riskanalys där arbetsmiljörisker identifierades i form av risk för fysisk och psykisk påfrestning på grund av avsaknad av sociala kontakter, minskad känsla av sammanhang samt belastningsproblematik vid längre tids arbete hemifrån. De åtgärder som vidtagits för att minska riskerna är exempelvis att chefer ska ha regelbunden kontakt med sina medarbetare via Skype, införande av digitala fikapauser och möjlighet för medarbetare att låna hem arbetsredskap såsom kontorsstol och bildskärm under pandemin. De uppföljningar som vid två tillfällen har gjorts med hjälp av temperaturmätningar i realtid har bekräftat att medarbetarna i viss mån upplever de påfrestningar som anges ovan samtidigt som de är nöjda med informationshantering, ledarskap och kollegornas förmåga att hantera eventuell oro.

Ytterligare åtgärder har genomförts för att minska risken för smitta mellan medarbetare, som nya rutiner för att hålla distans, nya hygienrutiner, särskilda besöksrutiner och infört rutiner för nya arbetsätt. Effekten har blivit att en del arbetsuppgifter inte längre utförs eller tar längre tid. Smittspridning bland koncernens medarbetare har inte förekommit i någon stor utsträckning, vilket kan vara en effekt av de åtgärder som vidtagits.

Möten har under våren skett i huvudsak via digitala kanaler. Uppföljningar visar att medarbetare delvis har upplevt att mötena blir effektivare men också att det begränsar möjligheten till delaktighet, kreativitet och mer utvecklande mötesformer.

En koncerngemensam anvisning för bemannings- och resursfördelningsprinciper under pandemin har tagits fram. Bemanningsprinciperna ska stödja bolagens möjligheter att bemanna kritiska tjänster/uppgifter genom att vid behov tillfälligt och för kortare period kunna låna personal mellan bolagen.

Ekonomiska konsekvenser

Åtgärder har vidtagits i form av hyresreduktioner samt anstånd med hyror för lokalhyresgäster. Den finansiella nettoeffekten av hyresreduktioner hittills motsvarar cirka 2,5 miljoner kronor.

1.3 Vilka konsekvenser ser ni för verksamheten framöver om samhället fortsätter att påverkas av pandemin?

Hela koncernen är fortsatt berörd av pandemin men pandemihanteringen har gått in i en stabilare fas än under våren. Koncernen planerar för att situationen kommer att fortsätta under hela hösten och fokus ligger på att kunna fortsätta leverera bra boende, service och trygghet till våra hyresgäster och att bidra till arbetet mot smittspridning.

Verksamheten

Om pandemin fortsätter bedömer vi att det kommer att begränsa vår möjlighet att ge service till framförallt hyresgäster i riskgrupp. Vi ser också en risk i att vi inte kommer kunna genomföra lägenhetsvisningar på ett helt tillfredställande sätt innan de digitala verktygen har utvecklats och förbättrats för detta ändamål.

Vi ser också en ökad risk för att fler hyresgäster kommer påverkas privatekonomiskt vid en långvarig pandemi vilket ökar risken för sena hyresbetalningar och inkassokrav.

På längre sikt ser vi också en ökad risk för social oro kopplat till lågkonjunktur. I framförallt våra utvecklingsområden (särskilt utsatta områden på polisens lista) finns risken att antalet incidenter ökar.

Om antalet anmälda störningar fortsätter kan Störningsjouren behöva se över bemanningen för att kunna tillgodose både de akuta störningarna och det förebyggande arbetet.

En fortsatt arbetssituation med huvudsakligen digitala mötesformer kan begränsa möjligheten till kreativitet och utveckling vilket kan få negativa konsekvenser för utveckling av verksamheten och försvåra för koncernen att nå vissa av de mål och uppdrag vi har fått från ägaren.

Nyproduktionen kan påverkas om smittspridningen ökar eller det blir en djup eller utdragen lågkonjunktur.

Organisation, medarbetare och chefer

Det finns risk att långvariga fortsatta begränsningar i att mötas och träffas fysiskt kan påverka den psykiska och fysiska arbetsmiljön negativt.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsvärdet kan påverkas negativt vid förändringar av marknadens avkastningskrav, vilket kan ha stor påverkan på soliditet och belåningsgrad. I övrigt förväntas inga större finansiella konsekvenser för koncernen med anledning av pandemin.

1.4 1.4 Hur planerar förvaltningen/bolaget för att möta dessa konsekvenser?

I nuläget är bedömningen att koncernens beslutade åtgärder i huvudsak kvarstår.

Från 17 augusti gäller nya rutiner för hemarbete. De som kan arbeta hemifrån kommer att göra det tre dagar per vecka. Beslutet gäller under förutsättning att smittspridning inte förvärras och att sjukfrånvaron inom koncernen kvarstår som fortsatt låg. Syftet är att fortsatt bidra till att begränsa smittspridningen i samhället genom att färre transporterar sig till och från jobbet och träffas på jobbet och att kunna upprätthålla verksamheten över tid genom att minska risken för att medarbetare blir sjuka samtidigt. Förändringen bedöms möjliggöra för medarbetarna att få utökade sociala kontakter vilket skapar bättre förutsättningar för många att orka hålla i de åtgärder som kan komma att bli nödvändiga även under hösten.

Bolagen fortsätter uppmana hyresgäster att höra av sig om de har svårt att betala

sin hyra så att man vid behov kan komma överens om anstånd och betalningsplaner. Detta för att undvika att hyresgäster bygger upp hyresskulder och att ärenden går vidare till inkassobolag och kronofogdemyndighet.

Arbetet med att förbättra digitala lägenhetsvisningar kommer att intensifieras under början av hösten.

1.5 Vilka behov av samarbeten/samverkan i staden bedömer ni behövs för att säkra fortsatt leverans av ert grunduppdrag?

Vi ser ett fortsatt behov av redan pågående samarbete inom koncernen för hantering av pandemin. Under våren har koncernen byggt upp nya rutiner och grupper för hantering av situationen som fungerat väl och som kommer fortgå så länge behov kvarstår.