

**Styrelsehandling nr 9**

Datum: 2020-10-21

Diarienummer: FB2020-2878

Handläggare

Ulf Berglund

Telefon: 031-731 67 13

E-post: ulf.berglund@familjebostader.se

## **Bedömning av lämplig organisation för genomförande av strategier för utvecklingsområde Bergsjön och Tynnered**

### **Förslag till beslut**

#### **Styrelsen för Familjebostäder i Göteborg AB:**

- Att fastställa förslag till bedömning av lämplig organisation för utvecklingsområde Tynnered och Bergsjön

### **Sammanfattning**

Förvaltnings AB Framtiden har antagit en strategi för utvecklingsområden som gäller alla Framtidenkoncernens dotterbolag. I samband med att strategin antogs beslöts även att inleda arbetet med strategi för utvecklingsområden i befintlig organisationsstruktur, samt att ge dotterbolagen i uppdrag att senast 15 oktober inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde samt motivera hur bedömd organisation möjliggör genomförande av strategi för utvecklingsområden.

Föreliggande ärende innehåller beskrivning av Familjebostäders organisering för att genomföra strategierna för bolagets utvecklingsområden.

Familjebostäder har 2020-10-14 översänt bedömningen av organiseringen till Förvaltnings AB Framtiden. Förslaget ska också fastställas av Familjebostäder styrelse.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Strategierna för utvecklingsområdena innebär omfattande åtgärder och stora ekonomiska insatser. Det krävs en organisation som kan hantera detta och uppnå målet. I de beslutade strategierna redovisas de utgifter som satsningen innebär och kostnaderna för organiseringen ingår i dessa.

### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Det finns en viss påverkan på klimatet med satsningen men detta inte är den viktigaste dimensionen i strategierna. Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på själva organiseringen utifrån denna dimension.

### **Bedömning ur social dimension**

Satsningens viktigaste dimension är den sociala. Att bolaget har en organisation som möjliggör genomförande av strategin för utvecklingsområdena har därför stor betydelse för den sociala dimensionen. Bolaget har i övrigt inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

## **Samverkan**

Information har lämnats vid samverkan 2020-10-14.

## Ärendet

I samband med att Förvaltnings AB Framtiden antog strategin för utvecklingsområden beslöts även att inleda arbetet med strategin i befintlig organisationsstruktur, samt ge bland annat Familjebostäder i uppdrag att senast 15 oktober inkomma med bedömning av lämplig organisation för respektive utvecklingsområde samt motivera hur bedömd organisation möjliggör genomförande av strategi för utvecklingsområden.

## Beskrivning av ärendet

Förvaltnings AB Framtiden har antagit en strategi för utvecklingsområden som gäller alla Framtidenkoncernens dotterbolag. Strategin omfattar det arbete som ska utföras i koncernens utvecklingsområden samt det arbete som ska bedrivas för att inte något annat område ska flyttas upp till särskilt utsatt.

Familjebostäders styrelse beslutade 2020-09-15 att godkänna förslaget till lokala strategier för utvecklingsområde Bergsjön och Tynnered, samt att hänskjuta till Förvaltnings AB Framtiden för beslut. Styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden godkände därefter vid sammanträde 2020-10-06 Familjebostäders förslag till lokala strategier.

I uppdraget ingår också att inga områden blir särskilt utsatta områden. I Familjebostäders fall bedöms Backa vara det område där risken för närvarande bedöms som störst.

I detta ärende redovisas bolagets tänkta organisering för att genomföra de lokala strategierna.

## Bolagets bedömning

### Bolagets övergripande organisering

För att nå målet krävs att bolaget i sin helhet kan uppbåda förutsättningar för att fokusera, leda och kraftsamla kring strategierna. Det är en stor uppgift för bolagets ledning att motivera och driva på i detta arbete. Genomförandet av strategierna kommer att ligga som främsta prioritet på ledningens agenda.

Bolagets inriktning är att operativt ansvariga för utvecklingsområdena ska ha ett mycket starkt mandat och ansvar för genomförande av strategierna. Detta kräver ett starkt stöd från ledning och de gemensamma resurser som finns i bolaget.

Bolaget är organiserat i förvaltningsdistrikt med gemensamma stöd- och specialistfunktioner inom områden som strategierna omfattar. Det finns ett arbetssätt idag där funktionerna ger stöd till distrikten som bolaget bygger vidare på. Kraven på stöd i arbetet med strategierna kommer att öka markant och arbetet måste i stor utsträckning inriktas mot just dessa frågor.

Läget i bolagets övriga verksamhet är stabilt vilket är en förutsättning för att kunna prioritera utvecklingsområdena. På en övergripande nivå bedöms bolaget ha en organisering som kan leda och stötta kring att nå målet med strategierna.

### Utvecklingsområde Bergsjön

Av koncernens bolag är det endast Familjebostäder som förvaltar fastigheter i Bergsjön. Det finns därför inget lokalt samarbete inom koncernen som påverkar organiseringen.

Däremot finns andra fastighetsägare med relativt stora bestånd. Den stora utmaningen för att nå målet är att få en uppslutning kring frågan hos dessa och andra aktörer i Bergsjön. Redan idag är bolaget starkt engagerat i samarbeten i Bergsjön inom en rad områden. Vi ser inte att det krävs en helt annan organisationsform för att Familjebostäder med det stora fastighetsinnehavet ska kunna ta denna ledande roll i utvecklingen.

Förvaltningsdistrikt Bergsjön har under många år arbetat mycket fokuserat med utvecklingen i Bergsjön. Resultatet bedöms gott utifrån bland annat serviceindex och trygghetsbetyg. Vi bedömer att det är lämpligt att utgå från distriktets etablerade arbete och bygga vidare på detta.

Vår bedömning är att distrikt Bergsjön, efter tillförande av ytterligare resurser och med stort stöd från andra delar av bolaget, är lämplig organisering för arbetet med den lokala strategin för utvecklingsområde Bergsjön.

Det finns trygghetsvärdar och vissa andra resurser på plats men strategin innebär en rejäl ökning av resurser och medarbetare i olika roller, både inom förvaltning, utveckling och ledning. Exakt vilka roller och antal nya tjänster samt detaljorganisationen inom distriktet kommer att arbetas fram med hög prioritet i det fortsatta arbetet.

### **Utvecklingsområde Tynnered**

Av koncernens bolag har Familjebostäder det största beståndet i Tynnered men även Bostadsbolaget har fastigheter i området. Sammanlagt har bolagen 74% av hyresrätterna vilket gör att bolagen tillsammans har en stark roll och stor betydelse för utvecklingen.

I området Frölunda Torg har dessutom Poseidon fastigheter. Det finns ett tydligt samband mellan detta område och Tynnered och utvecklingen bedöms starkt påverka varandra. En större samordning mellan koncernens bolag skulle ge en större kraft i arbetet. Olika former för detta samarbete kan övervägas.

Tidigare har förts diskussioner med Bostadsbolaget om Tynnereds utveckling. I arbetet med organiseringen för de nya strategierna har det inte funnits möjlighet till någon fördjupad diskussion om samarbetsformer med de andra bolagen. Ett samarbete skulle kunna röra trygghetsvärdar men även ledarroller i utvecklingsarbetet. Vi bedömer att detta är viktigt och att det även påverkar Familjebostäders organisering i Tynnered.

De särskilda insatserna i Tynnered har startat betydligt senare och är inte alls lika omfattande som i Bergsjön. Detta innebär att det finns en betydligt större ansats att göra i Tynnered när det gäller organiseringen.

Tynnered ingår i bolagets distrikt Södra Göteborg, som även omfattar Centrum och Högsbo. För att nå tillräcklig fokusering och styrning är det inte lika naturligt att utgå från det befintliga distriktets organisation. Arbetet med strategierna påbörjas med hög prioritet inom nuvarande distriktets ram med en uppväxling av resurser lokalt i Tynnered. Samtidigt kommer bolaget analysera förutsättningarna för distriktet att ta ett långsiktigt ansvar för utvecklingsområde Tynnered eller om det kan finnas behov av en annan organisering.

### **Undvikande av att Backa blir särskilt utsatta område**

Backa är det av bolagets övriga områden som bedöms löpa störst risk för att få en negativ utveckling. I Backa har också flera andra av koncernens bolag verksamhet. Det har inte

utarbetats någon lokal strategi för Backa på motsvarande sätt som för Tynnered och Bergsjön.

Bolagets distrikt Norr ansvarar för bolagets bestånd i Backa. Distriktet har under flera år arbetet i tät samverkan med Polis och andra myndigheter och aktörer. Stort fokus har lagts på frågor om trygghet och säkerhet och med extra insatser utöver normal förvaltning.

I Backa sker nu en omfattande stadsförnyelse som Familjebostäder och flera andra bolag i koncernen har del i. Detta bör ha en betydelse för situationen i Backa. Utvecklingen i Backa följs noga och skulle utvecklingen bli negativ bedömer vi att en uppgradering av insatserna behöver göras. Det vore då naturligt att hitta en samverkan inom koncernen kring insatserna för att motverka detta.

2020-10-14

Ulf Berglund

Tf VD