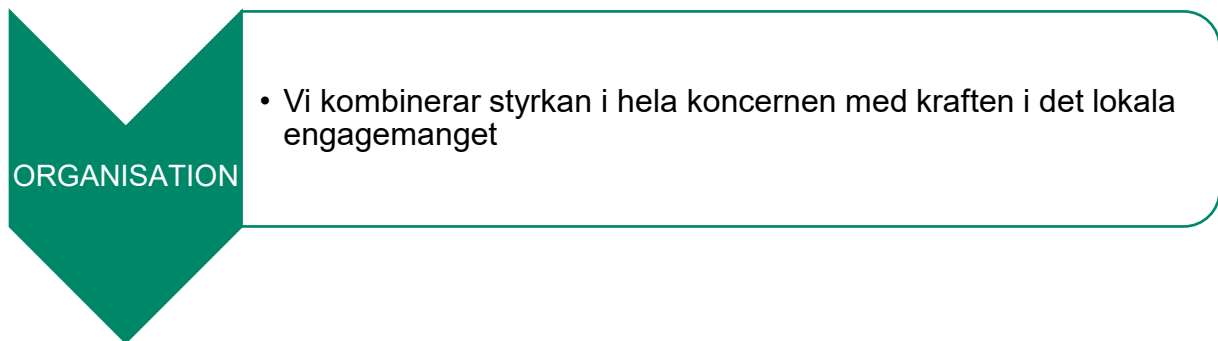


Organisation Utvecklingsområde Biskopsgården

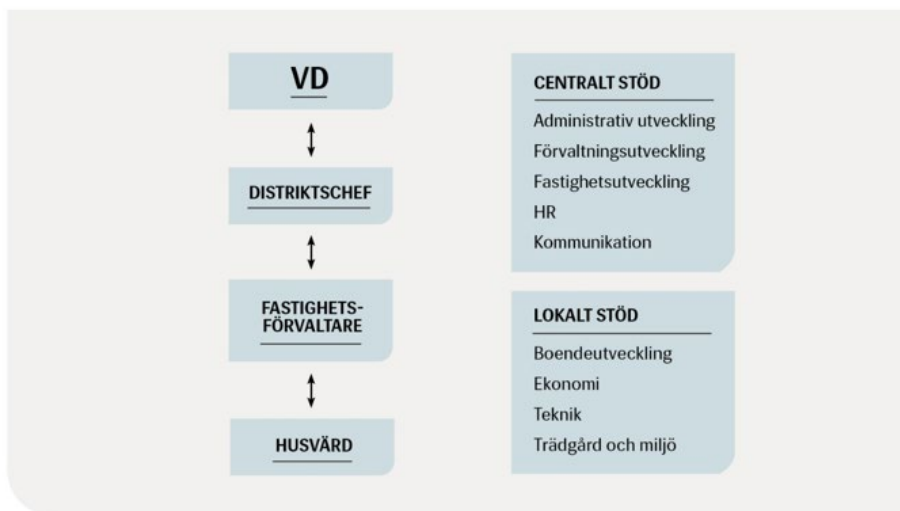


Övergripande förutsättningar:

Poseidon har under 2020 genomfört flera förändringar för 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

Ett uttalat mål har varit att stärka det lokala mandatet och ansvarstagandet i linjen.



*Poseidons
linjeorganisation från 1
april 2020.*

Den 1 april infördes fastighetsförvaltare som ny roll i linjen på lokal nivå. Fastighetsförvaltarna har personalansvar för ett antal husvärdar inom ett område och ansvarar för att fastigheternas ekonomi och teknik utvecklas enligt mål och planer, samt att hyresgästerna är nöjda.

Samtidigt fick våra miljövårdssamordnare på lokal nivå personalansvar för miljövårdar. Samordnarna driver nu arbetet i utemiljön med centralt stöd från avdelningen Fastighetsutveckling i den dagliga verksamheten. Verksamheten har tydligt fokus på produktionsstyrning, effektivitet och skötselkvalitet.

Den 1 april genomförde vi också en rockad av distriktschefer för att matcha erfarenhet och kompetens med behoven i våra respektive distrikt och utvecklingsområden.

Lokala förutsättningar:

Efter koncernens utredning kring gränsdragningar i särskilt utsatta områden definieras Poseidons bestånd i Biskopsgården som särskilt utsatt från 2020. Även om uppdraget i viss mån förändrats, är utmaningarna och frågeställningarna inte nya för oss.

Poseidon äger 2 351 lägenheter i Biskopsgården fördelade i Länsmansgården, Svartedalen och Jättesten. Vi är väl etablerade i området med ett distriktskontor och tillhörande organisation i Bernhards Gränd.

Möjligheter, behov och risker:

Vi ser stora möjligheter med dagens organisation i förhållande till genomförandet av vår lokala strategi för Biskopsgården.

Vi menar att utvecklingen av vår linjeorganisation och de övriga satsningar vi planerar att genomföra inom ramen för strategin, ger organisationen ett starkare lokalt mandat än tidigare. Vi bedömer också att vi inom ramen för ordinarie budgetprocess och en ny struktur för planering, genomförande och uppföljning av bolagets verksamhetsplan, kan tillse att målen i strategin för Biskopsgården uppnås. De organisatoriska förändringar som vi genomfört, ger oss också förutsättningar att utvärdera ansvariga ledare på alla nivåer, utifrån sin förmåga att bidra till att målen kan uppnås.

Då koncernen äger 67 procent av hyresrätterna i Biskopsgården och samtliga tre torg i området finns goda förutsättningar för en gemensam strategi. Poseidon har en pågående dialog med Bostadsbolaget om att bilda ett partnerskap av fastighetsägare ihop med berörda privata fastighetsägare.

Från Poseidons sida kan vi samtidigt se en risk i att vi är flera aktörer inom koncernen. Det kommer att krävas ett välfungerande samarbete och ändamålsenlig styrning genom hela koncernen för att nå vårt uppdrag inom stipulerade fem år. Vi ser det som nödvändigt att koncernen tar ett initiativ för att formera genomförandet.

Vi anser att vi som bolag kan balansera de prioriteringar som behövs göras mellan Biskopsgården som utvecklingsområde och vårt bestånd i andra delar av staden. Vi arbetar sedan ett år tillbaka för att få till stånd en väl underbyggd och övergripande underhållsplan, som bygger på realistiska möjligheter och den organisation som finns, för att styra rätt resurser till förvaltningen av hela bolagets bestånd.

Våra fastigheter på Daggdroppegatan och Klimatgatan har behov av varsam renovering under den kommande femårsperioden. Långströmsgatan har stort behov av varsam renovering inom samma tidsrymd. För att säkra framdriften inom stadsutveckling kopplat till nyproduktion och renovering har distriktet nu en erfaren och dedikerad projektchef samt projektledare som stöd i det lokala arbetet.

Vi ser ett behov av närmare samverkan med Framtiden Byggutveckling inom stadsutveckling kopplat till Stadsbyggnadskontorets arbete med att ta fram ett stadsutvecklingsprogram för stadsdelen.

Vi önskar samverka med övriga bostadsförvaltande bolag i koncernen kring Poseidons förslag om ett gemensamt kompetens- och valideringscentrum i Hjällbo.