

Styrelsens ställningstagande

Förslagets eventuella ekonomiska konsekvenser för bolaget

Föreslagen fastighetsförsäljning till de nya bolagen bedöms inte i någon högre grad påverka Poseidons ekonomiska stabilitet och långsiktiga ekonomiska uthållighet. Belåningsgraden bedöms fortsatt vara på en låg nivå och den justerade soliditeten på en hög nivå, i enlighet med de beräkningarna som gjorts av moderbolaget.

De beräkningar som gjorts på 2019 års utfallssiffror, visar att den negativa påverkan på resultatet och kassaflödet efter underhåll och investeringar i befintligt bestånd beräknas uppgå till cirka -56 mnkr.

Förslagets eventuella konsekvenser för medarbetare i bolaget

Bemanning och organisering

Poseidon har idag sammanlagt 40 medarbetare inom de berörda utvecklingsområdena Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Vi är väl etablerade i båda områdena med distriktskontor och tillhörande organisation.

Vi vitsordar det föreslagna tillvägagångssättet för att bemanna de nya bolagen; att våra medarbetare ges möjlighet att själva välja om de vill följa med till nya bolag eller om de vill vara kvar i Poseidon, men i ett annat område. Ett sådant tillvägagångssätt skapar trygghet i omställningsprocessen och goda förutsättningar för fortsatt målfokus och engagemang i våra utvecklingsområden, under tiden som förslaget om bolagsbildning behandlas.

Om medarbetare i berörda utvecklingsområden väljer att stanna kvar i bolaget, ger det en tillfällig överbemanning som inte kommer att resultera i övertalighet. Poseidon kommer då att genomföra en bolagsövergripande översyn av bemanningen, för att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande för bolaget som helhet med särskilt fokus på måluppfyllelsen för bolagets övriga utvecklingsområden. Om samtliga berörda medarbetare väljer att stanna kvar, ökar personalkostnaderna med 26,7 mnkr, vilket motsvarar 17 kr/kvm beräknat på kvarvarande yta efter att fastigheter överförs till nya bolag. En eventuell överbemanning minskar över tid genom naturlig personalomsättning och pensionsavgångar.

Bildandet av två nya bolag kommer inte i nämnvärd grad att påverka nuvarande behov av bemanning inom de centrala stödfunktionerna på Poseidons huvudkontor. Distrikten har lokala stödfunktioner inom exempelvis ekonomi och teknik. Bemanningen på huvudkontoret är därför väl anpassad efter bolagets decentraliserade organisation.

Arbetsmiljö

En organisationsförändring kommer att innebära en påfrestning och högre arbetsbelastning för chefer och medarbetare, samtidigt som den ordinarie verksamheten ska löpa på. Framtiden bör därför tillsätta en moderbolagsorganisation som hanterar övergångsfrågor och säkerställer att Poseidon får det stöd som behövs för att kunna genomföra omorganisationen effektivt. Annars finns risk för att förändringen tar så mycket resurser i anspråk, att det påverkar bolagets förmåga att leverera på mål och uppdrag.

Ett snabbt och effektivt genomförande av en omorganisation minimerar också risken för att det uppstår osäkerhet bland berörda medarbetare, och att kraften i arbetet i dessa utvecklingsområden avstannar. Framtiden och Poseidon kommer att behöva ha stort fokus på kommunikationsarbetet gentemot våra medarbetare under hela processen.

Förslagets eventuella konsekvenser för bostadsförvaltningen i bolaget

Förslaget till ny organisation och styrning för Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg innebär för Poseidons del att 32 legala fastigheter med 2 351 lägenheter inom distrikt Hisingen och 23 legala fastigheter med 2 148 lägenheter inom distrikt Väster överläts till nya bolag.

En sådan förändring kommer att föranleda en översyn och eventuell justering av bolagets nuvarande distriktsindelning i syfte att skapa ändamålsenliga förvaltningsområden. Det senaste årets utveckling av bolagets linjeorganisation med fastighetsförvaltare som ny roll i linjen, ger oss goda förutsättningar att hantera sådana justeringar. En översyn kommer även att innefatta nuvarande utemiljöorganisation, då bemanning, maskinpark och verksamhetslokaler är anpassade för skötsel av nuvarande ytor.

Sammanfattning av styrelsens synpunkter och bedömningar

Tidigare inlämnade bedömningar

Poseidons styrelse inkom under oktober 2020 med bedömningar av lämplig organisation för de utvecklingsområden där bolaget är fastighetsägare. Vi framhöll då att det senaste årets utveckling av vår linjeorganisation och de övriga satsningar vi planerar att genomföra inom ramen för strategin, ger organisationen ett starkare lokalt mandat än tidigare. De ger oss också förutsättningar att utvärdera ansvariga ledare på alla nivåer, utifrån sin förmåga att bidra till att målen kan uppnås.

För två utvecklingsområden – Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg – pekade vi samtidigt på risken med att vi är flera aktörer i koncernen, och menade att det kommer att krävas ett välfungerande samarbete och styrning genom hela koncernen för att nå vårt uppdrag inom stipulerade fem år.

Bedömning av möjliga organisationsalternativ

Att genomföra koncernens strategi för utvecklingsområden är omfattande och svårt. Vi anser fortsatt att det kommer att ställa betydande krav på styrning och samordning, om det ska ske inom ramen för befintlig bolagsstruktur, alternativ A. Vi ser redan att koncernens samverkan i ovan nämnda områden inte är okomplicerad. Det bottnar bland annat i bolagens olika syn på vad som utgör en problemyta och behovet av insatser och samverkan kring denna. Det medför i sin tur oklarheter i samverkan med polis, stadsdelar, fastighetsägare och andra lokala aktörer som är viktiga för strategins genomförande. Bolagen har också olika kunskap och erfarenhet av sätt att organisera och formalisera samverkan med andra fastighetsägare och lokala aktörer.

Vi delar därför moderbolagets bedömning; att ett bolag leder det operativa arbetet i Biskopsgården respektive Tynnered/Frölunda Torg kommer att underlätta genomförandet av strategin, i jämförelse med att två eller tre bolag ska bedriva arbetet i samverkan. Ett exempel på det är Poseidons starka närvaro i Lövgärdet, som på relativt kort tid resulterat i ett formaliserat samarbete med Victoria Park.

Alternativ D innebär för Poseidons del att vi ges möjlighet att fokusera på att leda utvecklingen av Hjällbo och Lövgärdet. Vi ges också förutsättningar att bedriva det arbete som krävs för att Backa inte ska förflyttas från utsatt till särskilt område.

Alternativ B, att geografiskt samordna fastigheter inom befintlig bolagsstruktur så att ett och samma bostadsförvaltande bolag ska ansvara för flera utvecklingsområden, menar vi ökar risken för bristande måluppfyllelse. Det kommer att vara svårt för befintliga bolag att ansvara för stora förändringar i flera utvecklingsområden samtidigt.

Mot bakgrund att styrning bedöms vara den största utmaningen i genomförandet av strategin, anser vi att alternativ C är olämpligt, då det kommer att innebära en mycket komplicerad styrning, såväl legalt som politiskt och operativt. Vi ser också följder i form av ökad administrativ överbyggnad.

Styrelsens samlade ställningstagande

Poseidons styrelse har värderat samtliga alternativ. Styrelsens intryck är att moderbolaget, genom nuvarande förslag till styrning och organisation av koncernens utvecklingsområden, lyssnat till våra tidigare inlämnade bedömningar och synpunkter.

Vi tillstyrker organisationsalternativ D, bildande av nya bolag i Biskopsgården och Tynnered/Frölunda Torg. Det är styrelsens bedömning att detta alternativ skapar bäst förutsättningar för måluppfyllelse i koncernens samtliga utvecklingsområden.