Verksamhetsrapport

Händelser och aktiviteter

Organisationen är nu van vid tidrapportering som daglig rutin även om det fortfarande krävs coaching för vissa medarbetare. Debiteringsgraden har under augusti och september legat på 92% av arbetad tid vilket är bra. Dock finns fortfarande justeringar att göra för att öka den fakturerbara tiden. Det finns många exempel på förändringar av möten och annan odebiterbar tid som går att effektivisera. Till exempel kan en APT vara i Hemse för medarbetarna som arbetar där istället för att de ska åka fram och tillbaka till Visby.

Organisations översyn

Det visade sig dessvärre att den nyanställda gruppchefen, efter tre månaders anställning, inte uppfyllde de krav och förväntningar som tjänsten ställer. Ett beslut om avslutande av anställningen skedde och effektuerades under augusti. En organisationsöversyn har därefter skett vilket lett fram till att det inte kommer att ske någon ersättningsrekrytering utan att tjänsten försvinner ur organisationen. Därtill kommer samordningsrollen att avvecklas och ovanstående förändringar ersättas av två tjänstemannaroller i form av arbetsledare. Nödvändiga arbetsrättsliga processer är i gång och bägge tjänsterna kommer att lysas externt även om det kan finnas interna kandidater som är kvalificerade.

Rollen är en stöd- och avlastningsfunktion till cheferna och innehåller arbetsuppgifter såsom personalansvar, fakturering, tidrapportering med mera. Syftet med detta är att förflytta en stor del av administrationen längre ut i organisationen och skapa operativt- och ekonomiskt ansvar där den största skillnaden kan uppnås. I samband med införandet av arbetsledarrollen kommer även en omfördelning av resurser att ske. Personalen som är stationerad på landet det vill säga utanför Visby kommer att organiseras under resultatenhet- Yttre. Syftet är att skapa två storleksmässigt likvärdiga resultatenheter, Inre och Yttre, och därmed också fördela ledaransvaret.

För att ytterligare effektivisera och reducera kostnader avvecklas kontoret I Klintehamn och centraliseras till Hemse. Eventuellt kvarstår något förråd med maskinell utrustning men personalen kommer att tillhöra och utgå från Hemse. Detta ger även fördelar vid ett övertagande av yttre skötsel i Stånga samt möjligheter att skapa en bra och stabil arbetsmiljö på södra Gotland. Ovanstående åtgärder genomförs inom kort under förutsättning att alla arbetsrättsliga processer och åtaganden är uppfyllda. Rekrytering av arbetsledare beräknas pågå under november månad och stängning av Klintehamnskontoret när avtalet tillåter.

Extern kund

Fastighetsservice har sedan den 1 september sin första externa kund, bostadsrätten -Skärsliparen, med både inre och yttre skötsel. Mycket positivt för bolaget och bra stordriftsfördelar i samband med skötsel av kringliggande fastigheter.

Pågående arbete med framtagning utav AFF

Gotlandshems framtagande av ett avtal och beställning enligt AFF (Avtal för fastighetsförvaltning och service) är inne i slutfasen och Fastighetsservice har tagit del av ett första utkast. Under Q4 kommer ett gediget arbeta att erfordras, både av Gotlandshem och Fastighetsservice, för att komma överens

om avtalets innehåll, krav och prissättning. Gotlandshem kommer alltid att vara bolagets största kund varvid det är av stor vikt att samarbetet inom ramen för AFF sker med bägge parters bästa framför ögonen och en stor ödmjukhet inför ikraftträdandet.

Fixartjänster

Fixartjänster är ett projekt som pågått under 2026 och som nu är på väg att lanseras. I dag utför, framför allt Fastighetsservice AB, en mängd tjänster som egentligen omfattas av den lagstadgade vårdplikten. Det vill säga att vi hjälper våra hyresgäster med tjänster som de är skyldiga att utföra själva. Detta påverkar i sin tur fastigheternas driftnetto på ett negativt sätt. Det är Boendeservice AB som har uppdraget att utreda möjligheterna till att införa Fixartjänster men det kommer att ligga på Fastighetsservice att utföra dem. Det är fastighetsteknikerna som kommer att möta och kommunicera med kunden vilket kräver en gedigen utbildningsinsats för personalen men även information till hyresgästerna. Örebrobostäder[1] har kommit långt inom området vilket vi naturligtvis kan dra lärdom av.

En ordentlig risk- och konsekvensanalys är genomförd och slutsatsen är att angreppsättet av införandet är komplicerat. Gotlandshems fastighetsbestånd utgörs av äldre och nya fastigheter och alla varianter däremellan. Det innebär att risken är överhängande att hyresgästen gör mer skada än nytta då hen försöker lösa exempelvis ett avloppsstopp själv. I värsta fall kan en ordentlig vattenskada vara resultatet. Likaså bör aspekten kring vårt allmännyttiga uppdrag beaktas i processen. Vad händer om en äldre hyresgäst skadar sig i samband med exempelvis byte av en glödlampa eller att de inte har ekonomiska förutsättningarna för att betala för en fixartjänst. Bilden blir mångfasetterad och komplex. Slutsatsen är att det blir en matris som styr möjligheterna till införande där fastighetens ålder och skick finns på ena axeln och hyresgästens egna förutsättningar på den andra. Ej att förglömma är vilken påverkan ett införande skulle ha på nöjdkundindex.

Hittills har arbetet med utvecklingen av fixartjänster möts med positiv entusiasm bland medarbetarna men det är många saker som ska falla på plats innan ett praktiskt genomförande är aktuellt.

Aktuellt på Pannis

Som nämndes i föregående rapport sker ett arbete på Pannis med att utöka de hårdgjorda ytorna utomhus. Syftet med detta är bland annat att möjliggöra plats för utökad återvinning och containrar men även för att etablera en spolplatta utomhus där vattnet leds till en fettavskiljare. Detta för att uppfylla gällande miljökrav. Arbetet är ännu ej klart.

Affärssystem

Framtagandet av nytt affärssystem är tillfälligt pausat. En noggrann utvärdering av programvaran Fieldly och av de tester vi genomfört till dags datum, visar att det finns väsentliga brister i systemet i förhållande till vår kravspecifikation. Även om det är ett kraftigt bakslag i utvecklingsstrategin så är det bättre att dra i bromsen nu i stället för senare. Vi kommer att lämna avtalet och återuppta arbetet med att söka efter system. Vi har dock lärt oss mycket under vägen och kan nu på ett bättre sätt specificera önskemålen och kraven.

[1] www.obo.se/ar-hyresgast/boendeinformation/fixa-det-sjalv/

Övrigt

Arbetet med att investera i en spolbil[2] fortgår. LOU medför dock vissa begränsningar i beställningsförfarandet vilket även tar tid. Dock finns specifikationen framtagen och en risk- och konsekvensanalys är genomförd. Ambitionen är att den ska vara på plats under första halvåret 2027.

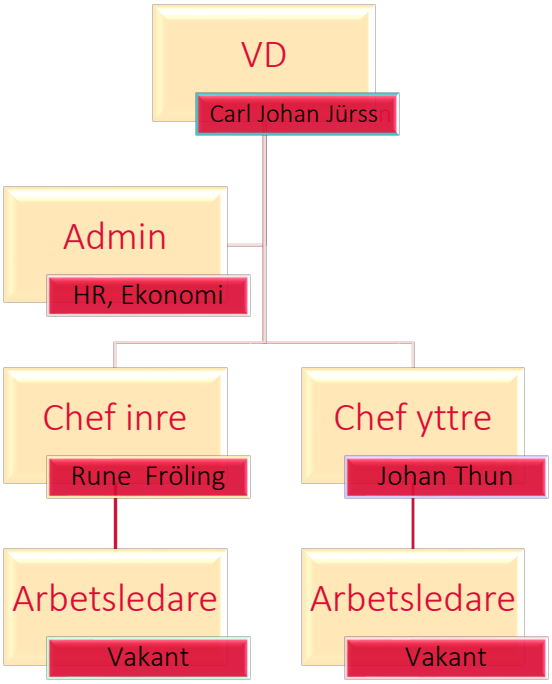
En risk- och väsentlighetsanalys för bolaget är framtagen och arbetet med att utforma en internkontrollplan pågår.

En översiktlig verksamhetsplan är framtagen där huvudaktiviteterna som styr mot Gotlandshems mål och vision finns beskrivna.

Ett arbete med att ta fram nya och mer korrekta interna avtal pågår och kommer att vara på plats innan årsskiftet.

I den pågående budgetprocessen är verksamheten för första gången uppdelad på kostnadsställen vilket kommer att ge en bredare dimension i uppföljningshänseende och analys. Vi vill under 2027 kunna mäta bruttovinst per anställd, debiteringsgrad, resultat per kostnadsställe samt aggregerat för bolaget men även kunna bryta ut maskinkostnader med mera för att få en bättre bild av vilka åtgärder som behöver vitas för att öka lönsamheten.

Kommande organisation



2026-10-12

Carl Johan Jürss

VD

[2] Se bifogad offert som exempel