

# Sammanträdesprotokoll

Styrelsen

Sammanträdesdatum  
2021-02-04



**Plats och tid** AllboHus Fastighets AB, Teams, 2021-02-04, kl. 13.15 – 14.45

**Närvarande** Enligt Bilaga A

## Underskrifter


Sekreterare

  
Sandra Fridenborn

Ordförande

  
Per Ribacke

Justerande

  
Thomas Johnson

Paragrafer

§ 01 - 13

---

Utdragsbestyrkande

# Sammanträdesprotokoll

Styrelsen

Sammanträdesdatum  
2021-02-04



## § 01 Närvarokontroll

Närvarokontroll genomfördes, jämför protokollsbilaga A.

## § 02 Val av justerare

Till justerare väljs Thomas Johnsson.

## § 03 Godkännande av dagordning

Styrelsen beslutar att godkänna dagordningen.

## § 04 Godkännande av föregående protokoll

Föregående mötesprotokoll godkänns.

## § 05 Beslutsärende: Verksamhetsplan 2021 och uppföljning av 2020

Verksamhetsutvecklare och VD redovisar beslutsärende gällande verksamhetsplan för 2021 samt uppföljning av 2020 för AllboHus Fastighets AB enligt bilaga 1.

### Styrelsen beslutar

att godkänna förslag gällande verksamhetsplan för 2021 samt uppföljning av 2020.

## § 06 Personalrapport

HR-konsult redovisar personalrapport.

### Styrelsen beslutar

att notera informationen i personalrapporten och gå vidare.

## § 07 Finansrapport

Ekonomikonsult redovisar finansrapport.

---

Utdragsbestyrkande

Per

SF

# Sammanträdesprotokoll

Styrelsen

Sammanträdesdatum  
2021-02-04



## Styrelsen beslutar

att notera informationen i finansrapporten och gå vidare.

## § 08 Marknadsrapport

Marknadschef redovisar marknadsrapport.

## Styrelsen beslutar

att notera informationen i marknadsrapporten och gå vidare.

## § 09 Projektrapport

Fastighetschef redovisar projektrapport.

## Styrelsen beslutar

att notera informationen i projektrapporten och gå vidare.

## § 10 Beslutsärende: Nyanställning projektledare

VD och fastighetschef redovisar beslutsärende gällande nyanställning av projektledare till fastighetsavdelningen enligt bilaga 2.

## Styrelsen beslutar

att godkänna förslaget för nyanställning av en projektledare.

## § 11 Beslutsärende: Slutredovisning av rivning av Rönnelund

VD och fastighetschef redovisar beslutsärende gällande slutredovisningen för rivningen av fastigheterna på Rönnelund i Alvesta enligt bilaga 3.

## Styrelsen beslutar

att godkänna slutredovisningen av rivningen av fastigheterna på Rönnelund.

---

Utdragsbestyrkande

Per SF

# Sammanträdesprotokoll

Styrelsen

Sammanträdesdatum  
2021-02-04



## § 12 VD information

VD informerar om styrgrupp kontaktcenter.

VD informerar om BRÅ.

VD informerar om teknik- och utvecklingsavdelningen.

VD informerar om chefsgrupp.

VD informerar om agenda 2023 – social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

VD informerar om lekmannarevisorerna 26 februari 2021.

VD informerar om verksamhetslokaler.

VD informerar om ombud årsstämma 22 april 2021.

VD informerar om ersättning för förtroendevalda.

## Styrelsen beslutar

att notera informationen från VD och gå vidare.

## §13 Mötet avslutas

Ordförande tackar för visat intresse och avslutar mötet.

---

Utdragsbestyrkande

*Pen*

SF

# PROTOKOLLSBILAGA A

Vid sammanträde 2021-02-04

Klockan 13.15 - 14.45

	Närvarande	Avvikande närvaro	Beslutande		Ersättning			Summa kr
			Ja	Nej	Inställelse	Smtr	Resor bil km	
<b>Ordinarie ledamöter</b>								
Per Ribacke	X		X					
Sofie Årdh								
Thomas Haraldsson	X		X					
Thomas Johnsson	X		X					
Fredrik Jonsson	X		X					
<b>Suppleanter</b>								
Robert Olesen	X		X					
Mubarik Ise								
Hagart Valtersson								
Gunilla Gustafson								
Jens Arnebert	X			X				
<b>Arbetstagarrepresentanter</b>								
Inger Henriksson	X			X				
Patrik Rosén								
<b>Suppleanter</b> Henric Karlsson	X			X				
<b>Övriga deltagare</b>								
Stefan Blomkvist	X			X				
Caroline Fagerström	X			X				
Lars Andersson	X			X				
Miriam Sjödén Fransson	X			X				
Kristina Petersson	X			X				
Sandra Fridenborn	X			X				
Fredrik Rosendahl	X			X				

Per

SF

## Beslutsärende

### Verksamhetsplan 2021 och uppföljning av 2020

Verksamhetsplan 2020 och verksamhetsplan för 2021 har skickats ut till styrelsen.

### Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att godkänna uppföljningen av 2020 års verksamhetsplan samt ny verksamhetsplan för år 2021.

Per 

## Verksamhetsplan för AllboHus 2020

	Ansvarig	Medverkande	När
<b>Interna relationer</b>			
Implementera ny värdegrund	VD	Ledningsgrupp	2020
Halvdags seminarie med all personal	Marknadschef		Q1
Ledarskapsutveckling	VD	Alla ledare	Q2
Implementera medarbetar- och chefspolicy	Ledningsgruppen	Kommunen	Q3
Följa upp resultatet i medarbetarenkät	VD	HR	Q1 och Q4
Utveckla sociala aktiviteter	Marknadschef	Ledningsgrupp	Q1
<b>Kompetensförsörjning</b>			
Kartlägga kompetensbehov	Respektive chef	Ledningsgrupp	2020
Arbetsmiljöutbildning	HR chef	Samtliga chefer och fackliga representanter	Q3 och Q4
Validering för fastighetstekniker	HR chef	Servicechef/ Fastighetsteknikchef	Q2
<b>Förbättringsarbete</b>			
Utveckla process vid skadegörelse	Servicechef	Ledningsgrupp	Q2
Utveckla processen vid felanmälan	Marknadschef	Ledningsgrupp	2020
Underhållsplan för utemiljö	Servicechef		2020
Utveckla process vid renoveringar	Fastighetschef	Ledningsgrupp	2020
Utveckla internbeställningar	Servicechef	Ledningsgrupp	2020
Utveckla processen med serviceordrar	Servicechef	Marknadschef	2020
<b>Digitalisering</b>			
Ny webb	Marknadschef	Kommunikatör	Q1
Kundchatt	Marknadschef	Kommunikatör	Q1
Ärendehanteringssystem	Verksamhetsutvecklare	Ledningsgrupp	
Öka användningen av SharePoint	Verksamhetsutvecklare	Ledningsgrupp	Q2
<b>Analys och uppföljning</b>			
Utveckla budgetprocessen	Ekonomichef	Controller	Q2
Utbildning Insikt	Ekonomichef	Controller, Verksamhetsutvecklare, Servicechef	Q1
Implementera struktur för kontinuerlig mätning och uppföljning (Business Intelligence)	Marknadschef	Verksamhetsutvecklare	2020
Ta fram nyckeltal för Fastighetservice	Servicechef	Ekonomichef, Verksamhetsutvecklare	2020

Per 9

<b>Ågarrelation</b>				
Samverka för Alvestas utveckling	VD		Ledningsgrupp	2020
Utveckla samarbetsområden	VD		Ledningsgrupp	2020
Samarbete vid upphandlingar	VD		Ledningsgrupp	2020
<b>Finanser</b>				
Utveckla analyser för att öka intäkter och minska kostnader	Ekonomichef		Ledningsgrupp	2020
Följa driftnetto/m <sup>2</sup>	Ekonomichef		Fastighetschef, Controller, Servicechef	Q3
Följa hyresbortfall	Ekonomichef		Marknadschef	Q2
Ta fram investeringskalkyl för olika scenarion	Ekonomichef		Ledningsgrupp	2020
Genomföra utbildning investeringskalkylering (LCA)	Ekonomichef		Ledningsgrupp	Q3
<b>Nybyggnation</b>				
Ta fram möjliga byggnationer av 40-50 lägenheter	VD		Fastighetschef, Marknadschef	2020
Förprojektera 2 byggnationer	Fastighetschef		Marknadschef	2020
Genomföra byggnation av 40-50 bostäder	Fastighetschef			2020
<b>Renovering</b>				
Ta fram plan/prioritering	Fastighetschef		Marknadschef, Servicechef	2020
Förprojektera renovering av 2 projekt	Fastighetschef		Marknadschef, Servicechef	2020
Definiera renoveringsnivå på de olika projekten (small, medium, large)	Fastighetschef		Ledningsgrupp	2020
Genomföra renovering av 50 lägenheter	Fastighetschef			2020
Genomföra systematisk renovering av 10 lägenheter	Fastighetschef		Marknadschef	2020
Ökad marknadsföring för renovering av vårdbostäder	Marknadschef		Fastighetschef	2020
<b>Kundnöjdhet</b>				
Hålla bomöten på alla våra områden	Marknadschef		Bosocial utvecklare + Bovårdar	2020
Utveckla relationen med Lokallyresgäster	Marknadschef		Marknadsavdelningen	2020
Utveckla NKI	Marknadschef		Verksamhetsutvecklare	2020

Per G



## Verksamhetsplan för AllboHus 2021

	Ansvarig	Medverkande	När
<b>Interna relationer</b>			
Implementera värdegrund	Ledningsgruppen	HR och Kryast	2021
Följa upp resultatet i medarbetarenkät	VD	Verksamhetsutvecklare/HR	Q1
Utveckla sociala aktiviteter	Marknadschef	Ledningsgrupp	Q1
<b>Kompetensförsörjning</b>			
Öka den digitala kompetensen och användandet av Sharepoint	Verksamhetsutvecklare	Soleil	2021
Se över styrande dokument avseende barnkonventionen	HR	Verksamhetsutvecklare	2021
<b>Förbättringsarbete</b>			
Utveckla arbetssättet vid skadegörelse	Servicechef	Ledningsgrupp	Q2
Skötselplan på utemiljö	Servicechef	Arbetsledaren utemiljö	2021
Utveckla process vid renoveringar	Fastighetschef	Ledningsgrupp	2021
Utveckla smartare arbetssätt serviceordrar	Servicechef	Marknadschef	2021
Utveckla budget- och prognosprocessen	Ekonomichef/VD	Controller	Q2
Skapa ökad delaktighet för att öka intäkter och minska kostnader	Verksamhetsutvecklare	Ledningsgrupp	2021
<b>Digitalisering</b>			
Kundchatt	Marknadschef	Kommunikatör	Q1
Ramupphandling styrsystem	Verksamhetsutvecklare	Fastighetschef	2021
Uppgradera Momentum PM och Marknad	Verksamhetsutvecklare	Marknadschef	Q2
Genomför flytt av verksamhetssystem till kommunens IT-avdelning	Verksamhetsutvecklare	Ledningsgrupp	2021
<b>Koncern</b>			
Samverka för Alvestas utveckling	VD	Ledningsgrupp	2021
Utveckla gemensamma arbetssätt	VD	Ledningsgrupp	2021
Samarbeta vid upphandlingar	VD	Ledningsgrupp	2021
<b>Finanser</b>			
Följa driftnetto/m <sup>2</sup>	Ekonomi	Fastighetschef, Controller, Servicechef	Q3
Följa hyresbortfall	Ekonomi	Marknadschef	Q2
Ta fram investeringskalkyl för olika scenarior	Ekonomi	Ledningsgrupp	2021
Genomföra utbildning investeringskalkylering (LCA)	Ekonomi	Ledningsgrupp	2022

Per 9

<b>Byggnation av bostäder</b>				
Ta fram möjliga bostadsbyggnationer	VD	Fastighetschef, Marknadschef		2021
Förprojektera 2 byggnationer	Fastighetschef	Marknadschef		2021
Genomföra och slutföra byggnation av ca 70 bostäder	Fastighetschef	Marknadschef		2021
<b>Renovering</b>				
Påbörja renovering av ca 160 lägenheter	Fastighetschef	Marknadschef		2021
<b>Kundnöjdhet</b>				
Hålla bomöten på alla våra områden	Marknadschef	Bosocial utvecklare + Bovårdar		2021
Utveckla relationen med Lokalhyresgäster	Marknadschef	Fastighetsavdelningen, Serviceavdelningen		2021
Utveckla NKI för bostadshyresgäster	Marknadschef	Verksamhetsutvecklare		2021
Utveckla strategi för att minska hyresbortfall	Marknadschef	Verksamhetsutvecklare		2021

Per 9

## **Beslutsärende**

### **Nyanställning projektledare**

Behovsanalys av ny projektledare har skickats ut till styrelsen.

### **Förslag till beslut**

Styrelsen beslutar att godkänna anställning av en ny projektledare.

Per

## Behovsanalys ny projektledare till Fastighetsavdelningen

Indikationerna som AllboHus har fått från politiken samt den ekonomi som börjar stabilisera sig i Alvesta kommun är att det framöver blir en markant ökning av olika projekt som behöver produceras. Förvaltningarna är både trångbodda samt att man håller på att ställa om sina arbetssätt för att bland annat möta besparingskraven, vilket medför mycket ändringar av lokaler. Att det sen ska nyproduceras, renoveras samt olika verksamhetslokaler som måste till för att bemöta den ökade mängden av människor i Alvesta kommun, medför att belastningen på AllboHus och initialt Fastighetsavdelningen (FA) kommer öka.

Ursprungligen var det 3 st byggprojektledare på FA. När de slutade återsattes bara 2 st tjänster med anledning att det var en sämre ekonomi i kommunen och att projekten där av blev mindre.

När nu indikationerna är att man behöver utvidga fastighetsbeståndet i kommunen och att förvaltningarna blir större är analysen att man kommer behöva en projektledare till. Utifrån detta har FA analyserat hur man ska bemöta mängden beställningar med den personal som finns. I arbetet har man kommit fram till att det kommer att behövas en tjänst till som kommer att jobba med olika former av byggprojekt.

Hur tjänsten ska se ut finns det lite olika alternativ för. FA har idag nästan en heltidstjänst för att bemöta de beställningar som kommer från de olika förvaltningarna. 2020 hade FA ca 110 beställningar i olika former från de olika förvaltningarna. I detta tillkommer även de större projekt som förvaltaren har i sin underhållsplan som görs under året, dessa uppgår till ca 15-20 projekt. Dessa beställningar och UH projekt fördelas idag på de projektledarna som finns på FA. Läger man till de rena projekten i form av nyproduktion av lägenheter med mera blir arbetsbördan i längden ohållbar.

Man kan se att behovet av en ny projektledare som ansvarar för alla inkommande beställningar och driver dessa är tämligen överhängande. Till detta ska även de större projekten som ligger i förvaltarens underhållsplan, till exempel takbyten, fönsterbyten med mera läggas till. Detta gör att man här friställer mer tid för Byggprojektledarna som kan fokusera på de större projekten.

Med detta ska man kunna reducera inköpta konsulttjänster. Viss form av konsulttjänst kommer alltid att behövas köpas in men ska inte vara av större karaktär.

Lars Andersson  
Fastighetschef

Per 9

SF

## Beslutsärende

### Slutredovisning av rivning Rönnelund

I § 46/2019 beslutade styrelsen att verkställa beslut om rivning av husen på Rönnelund 1 i Alvesta från den 23 mars 2018, när Kommunfullmäktige beslut i frågan vunnit laga kraft.

Kommunfullmäktige tog den 23 april 2019 beslut att godkänna AllboHus Fastighets AB:s styrelsebeslut från den 23 mars 2018 (528), vilket innebar att byggnaderna ska rivas.

Bedömningen av kostnader var 14 200 000 kr inkl. moms.

Fastighetschef Lars Andersson slutredovisar det färdigställda projektet där den slutliga projektkostnaden hamnar på 9 952 500 kr inkl. moms

### Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att godkänna slutredovisning.

Per D

SF

## Projekt 19114 - rivning Rönnelund

<b>Rivning</b>	
Markanläggning 200901	9 472 553
Nedskrivning 2020	-7 300 000
	= 2 172 553
<b>Grönytor parkområde</b>	
Markanläggning 201231	479 947
<b>Totalt</b>	<b>9 952 500</b>

<b>Ekonomisk sammanställning</b>	<b>190630</b>	<b>190907</b>	<b>200307</b>
Inventering, planering, byggledning	800 000	600 000	600 000
Rivningsentreprenad	8 000 000	7 900 000	6 400 000
Farligt avfall	1 000 000	500 000	500 000
Återställningsarbeten	700 000	700 000	700 000
Oförutsett	1 000 000	800 000	700 000
<b>Summa</b>	<b>11 500 000</b>	<b>10 500 000</b>	<b>8 900 000</b>
<b>Moms</b>	<b>2 875 000</b>	<b>2 625 000</b>	<b>2 225 000</b>
<b>Totalt inkl. moms</b>	<b>14 375 000</b>	<b>13 125 000</b>	<b>11 125 000</b>

Per SF