



Plats och tid

Stadshuset, KS-rummet 13:30-14:30

Beslutande

Ilko Corkovic, ordförande	(S)
Sara Kånehols	(V)
Marcel van Luijn	(M)
Jeanette Sandström	(S)
Peter Samuelsson	(S)
Tomas Lind	(FÖL)
Eva-Lena Israelsson	(S)

Övriga deltagande

Magda Widell, sekreterare
Linda Kjellin, ekonomichef
Linda Andréen, budgetstrateg
Tobias Selldén, fastighetschef

Digital justering 2024-09-26 klockan 17:00

Underskrifter

Magda Widell
Sekreterare

Ilko Corkovic
Ordförande

Marcel van Luijn
Justerare

ANSLAGSBEVIS – anslås på kommunens digitala anslagstavla www.borgholm.se

Datum då anslaget sätts upp: 2024-09-27

Datum då anslaget tas ned: 2024-10-18

Förvaringsplats för protokollet: Kommunledningskontoret



Innehållsförteckning

	Information från VD	3
	Delårsbokslut	4 - 5
	Inköp av fastigheten Rödhamnen 5	6 - 7
	Koncerngemensam fastighetsfunktion	8 - 10

§ 9

Information från VD

Beslut

Borgholmshem tackar för informationen och lägger den till handlingarna.

Dagens sammanträde

Ordförande Ilko Corkovic och budgetsstrateg Linda Andreen informerar om följande:

- Statens Bostadsomvandling AB (SBo) är intresserade av att ingå samarbete med kommunen/Borgholmshem. Finns beslut i SBo:s styrelse att ingå samarbete med kommunen/Borgholmshem och då i första hand gällande Soldalen. Nytt beslut i styrelsen väntas på fredag efter att de utrett marknaden i Borgholm på djupet. Nästa steg är att ta beslut om "avsiktsförklaring" för att sedan påbörja projektering inklusive detaljerad bedömning om fastighetens status (vilket kommunen står för fram till dess att fastigheten säljs till SBo)
- Medarbetarundersökningar visar att personalen är mycket nöjda.

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--



BORGHOLMSHEM

Sammanträdesprotokoll

Borgholmshem

Sammanträdesdatum

2024-09-24

Paragraf

10

Diarienummer 2024/3 BOAB

§ 10

Delårsbokslut

Beslut

Borgholmshem beslutar

att lägga redovisningen av delårsbokslutet till handlingarna.

Ärendebeskrivning

Efter augusti uppvisar Borgholmshem ett underskott på -144 tkr vilket främst beror på mediakostnader. Resultatet har förbättrats under sommarmånaderna eftersom bostäderna inte behöver värmas upp under perioden. På grund av inflationen har värdesäkringen av pensionerna ökat vilket lett till ökade pensionskostnader.

Prognosen är att Borgholmshem kommer uppvisa ett underskott på -400 tkr vilket främst beror på högre kostnader för pensioner samt ökade mediakostnader. På grund av inflationen har värdesäkringen av pensionerna ökat vilket lett till ökade pensionskostnader. Den höjda premien för den avgiftsbestämda pensionen i det nya avtalet AKAP-KR bidrar också till kostnadsökningen. Den nya pensionsprognosen per 2024-08-31 beaktas i septemberuppföljningen.

Prognosen bygger också på att driftkostnaderna för de tomställda lokalerna på Stenhuggaren 9 minskar. I prognosen antas lokalerna för träffpunktsverksamhet lämnas innan vintern vilket minskar intäkterna.

Hyresförhandlingen för Högsrum 5:134 resulterade i en höjning från augusti i stället för januari vilket försämrar prognosen på intäkterna.

En åtgärd har gjorts för att minska underskottet. Borgholmshem faktureras inte för VD tjänsten från april.

Investeringarna uppgår per sista augusti till 6,4 mkr och prognosen 10,7 mkr.

Utgående saldo på koncerntoppkontot för Borgholmshem uppgår till 1,5 mkr. Prognosen för helåret är 3,5 mkr.

En prognos på måluppföljningen som beslutades i affärsplanen har gjorts. Soliditeten har ökat sedan bokslutet på grund av aktieägartillskottet. Samt beräknas belåningsgraden också sjunka mellan åren. Att mäta energianvändningen i fastigheterna är i dagsläget inte möjligt.

Internkontrollen redovisas och visar inga avvikelser under granskningar för perioden.

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Sida 1 (2)

Delårsbokslutet granskas inte av revisorerna.

En internkontrollgranskning genomförs under hösten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - Delårsbokslut
Delårsbokslut augusti Borgholmshem AB

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--



BORGHOLMSHEM

Sammanträdesprotokoll

Borgholmshem

Sammanträdesdatum

2024-09-24

Paragraf

11

§ 11

Diarienummer 2024/9 630 BOAB

Inköp av fastigheten Rödhaken 5

Beslut

Borgholmshem beslutar

- att godkänna köp av fastigheten Rödhaken 5 för skattemässigt värde som uppgår till 9 601 000 kr (2023-12-31) plus kostnader för stämpelskatt och eventuella andra relaterade kostnader.
- att avstå från det ackumulerade underskottet som 2023-12-31 uppgår till -163 497 kr i deklarationen för 2024.
- att uppta ett nytt lån motsvarande 10 mkr inom ramen för befintligt borgensutrymme.

Ärendebeskrivning

En diskussion om att Borgholmshem ska köpa fastigheten Rödhaken 5 har pågått under våren.

Borgholm Energi hade 2023 intäkter på 2 478 tkr och kostnader för -1 038 tkr exklusive avskrivningar och kostnader för fastighetsförvaltning. Driftnettot 2023 var därmed +1 440 tkr för Rödhaken 5.

Kostnaden som tillkommer för Borgholmshem är finansiering då ett lån behöver upptas för att finansiera köpet. Borgholmshem har idag ett beslutat borgensutrymme på 75 mkr varav lån på 40 mkr finns beslutade sedan tidigare. Styrelsen behöver därmed besluta om att uppta ett nytt lån för inköp av fastigheten.

Beslutsunderlag

Överlåtelse av Rödhaken 5.pdf

Konsekvensanalys

För Borgholm Energis del kommer det att bli ett skattemässigt nollresultat för fastighetstransaktionen. Borgholmshem kommer avstå från tidigare underskott på 163 tkr för att kompensera att fastigheten köps under marknadsvärde.

Dagens sammanträde

Marcel ställer sig frågan om Borgholmshem ska äga denna typ av fastigheter.

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Yrkande

Jeanette (S) Sandström yrkar bifall till samtliga att-satser.

Ordförande konstaterar att det finns ett förslag till beslut.

Beslutet skickas till

- Kommunfullmäktige
- Ekonomiavdelningen
- VD

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--



BORGHOLMSHEM

Sammanträdesprotokoll

Borgholmshem

Sammanträdesdatum

2024-09-24

Paragraf

12

§ 12

Diarienummer 2024/4 BOAB

Koncerngemensam fastighetsfunktion

Beslut

Borgholmshem beslutar

att ställa sig bakom förslaget till ny koncerngemensam fastighetsorganisation under förutsättning att kommunstyrelsen beslutat detsamma.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har i sin verksamhetsplan 2024 beslutat utreda en koncerngemensam fastighetsfunktion. Detta för att optimera organisationen och därmed få synergieffekter av en gemensam organisation med flera kompetenser.

Kommunen har de senaste åren överlag fått upp fastigheternas status och kommunen har också haft möjlighet att nyinvestera i flera nybyggda lokaler för verksamhetens behov. Kommunen har en aktuell lokalförsörjningsplan som följer fastighetsstrategin och till denna en underhållsplan som revideras fortlöpande. Dessa ligger till grund för fastigheternas underhålls- och investeringsplanering på såväl kort som lång sikt. Detta har gett bättre förutsättningar för en god fastighetsförvaltning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - koncerngemensam fastighetsfunktion, 2024-09-18

Förhandlingsprotokoll MBL 11 2024-09-17

Bedömning

Den tekniska förvaltningen, inklusive fastighetsskötsel, flyttades efter beslut i KF 2003 till Borgholm Energi AB (BEAB). BEAB skötte även de av bolaget ägda kommersiella fastigheterna samt är hyresvärdar till förvaltningarna vad gäller privatägda fastigheter. Härfter har olika beslut fattats för att åter renodla bolaget och återföra den tekniska förvaltningen till kommunen.

Sedan 2017 har kommunkoncernen haft två fastighetsfunktioner, en för kommunens egna verksamhetslokaler och en för bolagens lokaler. Detta då kommunen beslutade (KS 2017-01-24 § 8) att flytta förvaltning och underhåll av kommunens egna fastigheter till kommunen från BEAB. Beslutet togs med anledning av att kommunens fastighetsbestånd var eftersatt och att det fanns oklarheter i gränsdragningarna mellan ägare och utförare.

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--

Sida 1 (3)

Ovanstående har medfört att kommunen de senaste åren överlag fått upp fastigheternas status och kommunen har också haft möjlighet att nyinvestera i flera nybyggda lokaler för verksamhetens behov. Kommunen har en aktuell lokalförsörjningsplan som följer fastighetsstrategin och till denna en underhållsplan som revideras fortlöpande. Dessa ligger till grund för fastigheternas underhålls- och investeringsplanering på såväl kort som lång sikt.

Ett vanligt nyckeltal i fastighetsbolag är 20 000 till 25 000 kvm per fastighetsskötare utöver ledningsfunktion, fastighetsförvaltare och administrativt stöd. Den totala ytan för kommunkoncernens fastighetsbestånd är relativt begränsad. Den totala ytan uppgår till ca 110 000 kvm, varav kommunen förvaltar ca 80% medan Borgholmshem och BEAB tillsammans förvaltar resterande.

Detta skulle innebära upp till fem tjänster som fastighetsskötare som har tillsyn och direktkontakt med hyresgäster/verksamheter i de tilldelade fastighetsobjekten och planerar underhåll tillsammans med fastighetsförvaltare.

För vårt fastighetsbestånd bedöms över tid två fastighetsförvaltare och en teknisk förvaltare vara tillräckligt. Härutöver behövs administrativt stöd för främst kundkontakt, fakturering och systemstöd samt köp av stöd från HR, ekonomi och IT.

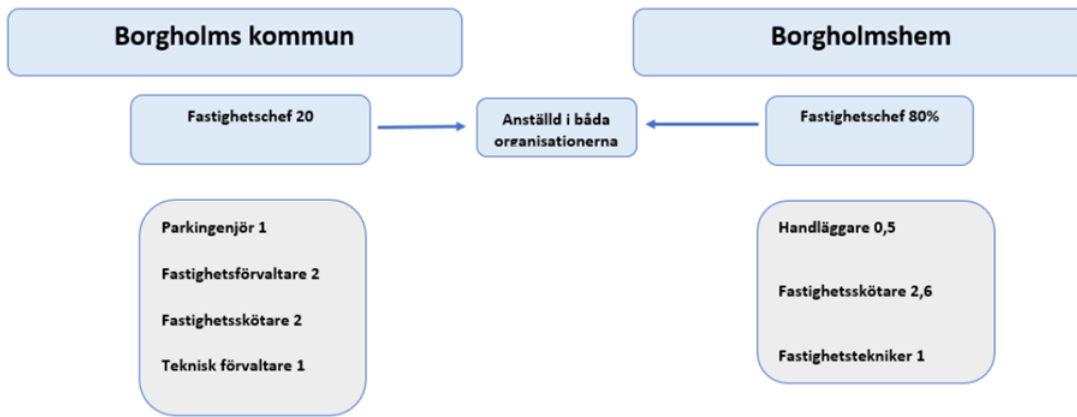
De båda fastighetsfunktionerna (Borgholmshem och kommunen) har under våren genomfört risk- och konsekvensanalyser och dessa har ingått i förhandlingsunderlaget med berörda fackliga organisationer.

Även legala hinder att samla medarbetarna i organisation har utretts och stämts av med Lindahls, Sveriges allmännyttan och Sobona. Här ingår bland annat om de så kallade teknikaliteterna och verksamhetskriteriet kan utgöra hinder vilket det visat sig göra.

Därför föreslås att medarbetarna blir kvar i respektive organisation men med en gemensam chef som är anställd i båda organisationerna. Då organisationen ska verka som en avdelning ska medarbetarna samlokaliseras och befattningarna ska benämnas med lika titlar för de med lika arbetsuppgifter.

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--



Konsekvensanalys

En gemensam fastighetsfunktion bedöms kunna ge en effektivare fastighetsförvaltning i form av gemensam ledning, större organisation för att kunna hantera jourverksamhet och över tid en mindre total organisation.

Fortsatt process;

- Förslaget behandlas av styrelserna efter sommaren
- Rekrytering av chef påbörjas efter beslut
- Nya befattningsbeskrivningar för medarbetarna tas fram
- Villkor ses över i samband med översynen av befattningarna
- Förhandling med respektive fackförbund kommer genomföras avseende tillämpning av samverkan eller MBL

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen
 Borgholm Energi AB
 Kommunchef
 HR-chef
 Ekonomichef
 Teknisk chef

Justerandes signering (protokollet kan vara justerat digitalt, se marginal/sista sidan) Utdragsbestyrkande

--	--	--	--	--



Borgholms
kommun

Detta dokument är elektroniskt signerat enligt EU:s förordning eIDAS och utgör en avancerad elektronisk underskrift och är juridiskt bindande.

Signed by: Ilko Corkovic

Date: 2024-09-27 09:47:09

BankID refno: 63269119-6f31-4f50-a1e3-b164be140804



Ordförande : Ilko Corkovic

Signed by: MARCEL VAN LUIJN

Date: 2024-09-27 09:49:45

BankID refno: 45f8163d-5498-41fb-8921-a163567d1227



Justerare : Marcel van Luijn

Signed by: MAGDALENA WIDELL

Date: 2024-09-27 09:51:16

BankID refno: eecb9726-9c06-45c2-9f5e-106aa9a30150



Sekreterare : Magdalena Widell