

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2022-02-10

1 (10)

Plats och tid Digitalt möte via Zoom 09:00- 10:50

Beslutande Lars Sundberg (S)
Fredrik Engberg (L)
Ray Alexén (SD)
Håkan Bengtsson (C)
Beng- Åke Torhall (L)Övriga deltagare Tobias Tillkvist (M)
Charlotta Lindahl, verkställande direktör
Linda Klawitter, fastighetschef (to.m punkt 5)
Kristine Bengtsson, ekonomiansvarig
Nouha Alessa, administratörUtses att justera Håkan Bengtsson
Justeringens tid
och plats

Underskrift Sekreterare



Nouha Alessa

Paragrafer § 1- 8

Ordförande


Lars Sundberg

Justerande


Håkan Bengtsson**ANSLAG/BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

Sammanträdesdatum 2022-02-10

Datum för anslags
uppsättandeDatum för anslags
nedtagandeFörvaringsplats för
protokollet

Underskrift

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2022-02-10


2 (10)

§ 1 hb

Ändringar och tillägg

- Inget.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2022-02-10

3 (10)

§ 2hb

Information ordförande

- Inget att informera.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 3 hb

Information VD

- Niklas Edholm har sagt upp sin tjänst som teknisk chef, och Johan Svensson blir vår nya tekniska chef. Vi kommer att anställa en ny servicechef.
- På grund av hög sjukfrånvaro har kontoret fått hålla stängt en vecka.
- Revisionen kommer att presentera granskningarna av korttidsboendet och rutin entreprenadinköp vid nästa styrelsemöte.
- Informerat om möte med Stora Enso. Nuvarande avtal är uppsagt för omförhandling, nästa möte är inplanerat till den 6/4.
- Fördyrning av fjärrvärme i Unnaryd. Pannan har stannat och i nuläget kör vi med olja i väntan på att reservdelar ska levereras
- Hyresförhandling har hänförts till HMK (hyresmarknadskommittén) vi inväntar utslag efter deras förhandling med hyresgästföreningen.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 4 hb

Information hyresfastigheter

- Smedjevägen och stambyte: projektets budget är 10 miljoner, och Vi bygg i Borås har fått uppdraget. Enligt tidsplanen ska projektet bli färdigt i september.
- Korttidsboendet: informerat om budget vi håller oss än så länge inom budget med undantag för tillkommande markkostnader som är kopplande till den gamla byggnaden som låg under mark. Med entreprenör pågår samtal angående ÄTA kostnader som vi anser ska ingå i anbudet. Tidplan kvarstår som tidigare informerats, beräknad inflyt är i juni.
- Informerat om trappbyte projekt i olika områden.
- Kakel har börjat släppa i några badrum på Skolgatan, i nuläget är det 6 st badrum som ska renoveras. Servicechef har uppdrag att undersöka antal badrum som är i behov av renovering samt ta fram en kalkyl för renoveringen.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 5 hb

Årsbokslut 2021

Information Årsbokslut 2021

Årsbokslut för 2021 har upprättats. Bokslutet är ännu ej reviderat. Följande resultat redovisas för respektive verksamhet:

Bostäderna gör ett överskott med 4625 tkr.

Fjärrvärmern gör ett överskott med 3470 tkr.

Kommunala fastigheter gör ett överskott med 22 tkr.

Siffrorna är före skatt och bokslutsdispositioner.

Resultat efter bokslutsdispositioner och skatt blir 5 269 tkr för hela företaget.

- Styrelsen har tagit del av informationen och lägger handlingarna till protokollet.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 6 hb

Medarbetarenkät

Medarbetarenkät 2021

För andra året på rad har en medarbetarenkät lämnats ut till samtliga i personalen på Hyltebostäder det är 22 som har svarat vilket innebär 100%. Vi har haft samma formulär som tidigare men lagt till en fråga om hur personalen har upplevt att pandemin har påverkat arbetet.

Det kan konstateras att resultatet är något bättre än 2020. Det finns fortfarande flera utvecklingsområden och delar av det har vi börjat att arbeta med till viss del. Tex ronderingschema som tas upp som synpunkt. Detta är implementerat på de kommunala fastigheterna och är på gång att införas även på bostadsfastigheterna. Någon i personalen tycker att den nya organisationen har blivit rörigare och någon tycker att det fungerar bra. Personal har påtalat att de känner att de är mer uppdelade och andra tycker att det blivit tydligare och visar på vem som ansvarar för vad. Detta måste vi arbeta med så att samtliga känner att det är en vinst att kunna vara på fler områden än de varit tidigare och ser styrkan med det.

En orsak till att känslan av splittring uppstått kan vara att vi har fått hålla oss uppdelade under pandemin både vid möten och under pauser samt raster. Vi har tex inte kunnat genomföra mer än ett fåtal fysiska APT utan allmän information har skickats ut en gång per vecka som en vecko info. 2021 genomfördes ett APT i mindre grupper och ett APT i storgrupp. Vi kommer framöver att hålla APT en gång i kvartalet i storgrupp. Dock kommer veckoinformationen fortsättningsvis att delges samtlig personal efter önskemål. Denna skickas ut på fredagar och här beskriver VD vad som har skett under veckan och vad som är på gång framåt. APT kommer att fokusera på olika tema och det som vi satsar på i första hand är att öka gemenskapen på företaget.

Bilaga

- 1 Resultat medarbetarenkät 2021
- 2 Frågeformulär
- 3 Resultat medarbetarenkät 2020

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebostäder

2022-02-10

8 (10)

§ 6 hb

Medarbetarenkät

- **Styrelsen beslutar:** att godkänna redovisningen och lägga till protokollet.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 7 hb

Redovisning ärendehantering

Redovisning ärendehantering

Under juli 2021 startades det nya fastighetssystemet upp inom bostadsbolaget. I systemet finns en modul för ärendehantering som hanterar de felanmälningar som anmäls till Hyltebostäder.

Felanmälningar hanteras på följande sätt. Servicechef tar emot anmälningarna och fördelar sedan ut dem till fastighetsskötare som sedan besöker hyresgäst och gör en bedömning av felet. Efter bedömning åtgärdas det antingen av fastighetsskötare eller så beställs åtgärd av Ramavtalsentreprenör som i sin tur åtgärdar felet.

Mellan den 1/7-21 - - 2/2-22 har det rapporteras in 3868 fel. Se bifogad bilaga

- **Styrelsen beslutar:** att godkänna redovisning ärendehantering och lägga till protokollet

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bostadsstiftelsen Hyltebstäder

2022-02-10

10 (10)

§ 8 hb

Övrigt

- Håkan Bengtsson föreslår att ge VD i uppdrag att marknadsföra renoveringen av Smedjevägen. Det ska följas upp vid nästkommande styrelsemöte

- **Styrelsen beslutar:** att godkänna förslaget.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

Bilaga 1

Bostäder (tkr)	Utfall	Årsbudget
	2021	
Hysesintäkter	-40 561	-44 644
Övriga ers fr hyresgäster	-45	-126
Rörelsens sidointäkter	-333	-200
Erhållna bidrag	-332	-333
Summa intäkter	-41 271	-45 303
Köp av material	2 026	1 770
Bygg- och underhållsrenoveringar	4 763	5 370
Service av hissar o dyl	152	210
Besiktningar	101	130
Larmkostnader	233	350
Fastighetsskötsel	602	810
Taxebundna avgifter och uppvärmning	9 821	11 630
Riskkostnader och avgifter	681	890
Fastighetsskatt	465	700
Summa kontoklass 4	18 844	21 860
Lokalkostnader	6	220
Hyra anläggningstillgångar	7	20
Förbrukningsinventarier	725	480
Reparation inventarier	9	25
Kostnader transportmedel	421	486
Frakter och resor	3	20
Reklam och PR	19	90
Summa kontoklass 5	1 191	1 341
Övriga försäljningskostnader	88	119
Kontorsmaterial o trycksaker	22	30
Tele och post	77	105
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	249	140
Förvaltningskostnader	162	210
Övriga externa tjänster	204	475
Övriga externa kostnader	53	100
Summa kontoklass 6	856	1 179
Löner	4 625	5 108
Övriga ersättningar	2	15
Sociala avgifter	2 221	2 291
Övriga personalkostnader	47	438
Avskrivningar	6 430	8 494
Summa kontoklass 7	13 324	16 346
Finansiella intäkter	-44	-52
Finansiella kostnader	2 475	2 700
Summa kontoklass 8	2 431	2 648
Summa kostnader	36 646	43 374
Resultat	-4 625	-1 929

Bilaga 2

Fjärrvärme (tkr)	Utfall 2021	Årsbudget
Fjärrvärmeavgifter	-12 523	-14 300
Övriga intäkter	-41	0
Summa intäkter	-12 564	-14 300
Köp av material	26	250
Bygg- och underhållsreparationer	144	712
Service	36	50
Besiktningar	0	0
Larmkostnader	15	15
Fastighetsskötsel	18	15
Taxebundna avgifter och uppvärmning	3 753	4 460
Summa kontoklass 4	3 991	5 502
Lokalkostnader	0	80
Hyra anläggningstillgångar	0	5
Förbrukningsinventarier	149	85
Reparation inventarier	0	0
Kostnader transportmedel	0	11
Frakter och resor	0	0
Reklam och PR	9	60
Summa kontoklass 5	158	241
Övriga försäljningskostnader	7	10
Kontorsmaterial o trycksaker	0	2
Tele och post	5	14
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	61	70
Förvaltningskostnader	-3	45
Övriga externa tjänster	235	335
Övriga externa kostnader	13	40
Summa kontoklass 6	319	516
Löner	820	808
Övriga ersättningar	0	0
Sociala avgifter	384	373
Övriga personalkostnader	20	50
Avskrivningar	3 071	3 365
Summa kontoklass 7	4 294	4 596
Finansiella intäkter	-7	0
Finansiella kostnader	339	370
Summa kontoklass 8	332	370
Summa kostnader	9 094	11 225
Resultat	-3 470	-3 075

Bilaga 3

Kommunfastigheter (tkr)	Utfall t o m dec	Årsbudget
Hysesintäkter	-61 185	-73 532
Övriga ers fr hyresgäster	31	0
Rörelsens sidointäkter	-3 689	-3 300
Erhållna bidrag	0	0
Summa intäkter	-64 844	-76 832
Köp av material	1 416	1 050
Bygg- och underhållsentreprenader	3 679	4 050
Service av hissar o dyl	536	370
Besiktningar	104	368
Larmkostnader	1 681	1 950
Fastighetskötsel	2 027	700
Taxebundna avgifter och uppvärmning	14 576	14 820
Riskkostnader och avgifter	415	430
Externa förhyrningar	30 496	43 000
Summa kontoklass 4	54 929	66 738
Lokalkostnader	0	200
Hyra anläggningstillgångar	7	30
Förbrukningsinventarier	779	390
Reparation inventarier	0	20
Kostnader transportmedel	419	385
Frakter och resor	3	10
Reklam och PR	26	67
Summa kontoklass 5	1 233	1 102
Övriga försäljningskostnader	0	10
Kontorsmaterial o trycksaker	24	15
Tele och post	93	100
Företagsförsäkring o övr riskkostnader	52	15
Förvaltningskostnader	183	80
Övriga externa tjänster	173	450
Övriga externa kostnader	568	540
Summa kontoklass 6	1 093	1 210
Löner	5 221	5 101
Övriga ersättningar	0	0
Sociala avgifter	2 067	2 324
Övriga personalkostnader	118	187
Avskrivningar	160	170
Summa kontoklass 7	7 567	7 782
Finansiella intäkter	0	0
Finansiella kostnader	0	0
Summa kontoklass 8	0	0
Summa kostnader	64 822	76 829
Resultat	-22	0

UTHYRNING 2022 HYLTEBOSTÄDER											
JAN	FEB	MARS	APRIL	MAJ	JUNI	JULI	AUG	SEPT	OKT	NOV	DEC
		HYLTEBRUK									
Antal lgh	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280
Antal uthyrn	275	270	272	272	274	273	274	274	274	271	272
		TORUP									
Antal lgh	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
Antal uthyrn	107	109	110	111	109	109	110	110	110	110	109
		UNNARYD									
Antal lgh	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71
Antal uthyrn	62	56	60	55	55	54	55	55	60	58	61
		LANDERYD									
Antal lgh	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33
Antal uthyrn	26	31	31	31	28	26	27	27	27	28	27
		RYDÖBRUK									
Antal lgh	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Antal uthyrn	20	19	20	20	18	19	19	20	20	20	20
		TILLSAMMANS									
Antal lgh	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530	530
Antal uthyrn	490	485	493	489	487	482	485	486	491	487	489
Antal lediga	19	18	13	18	26	29	24	23	19	23	21
Antal outhyrbara	21	27	24	23	20	19	20	21	20	20	20
Vakansgrad	3,58%	3,40%	2,45%	3,40%	4,91%	5,47%	4,72%	4,53%	3,58%	4,34%	3,96%
Antl lgh tot	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532	532
Lokalyta outh	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405	405
Lokalyta tot	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0	7 023,0
Andel outh	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
		UNNARYD - KOMMUNALA LÄGENHETER									
Antal lgh	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Antal uthyrn	3	3	3	3	3	3	3	3	4	3	3

OUTHYRBARA LGH 2022 HYLTEBOSTÄDER

Hyltebruk

Objektnr	Adress	Anledning
204-053	Norra Industrigatan 13A	Evakueringslgh pga skadedjur

Rydöbruk

Torup

Objektnr	Adress	Anledning
226-001	Smedjevägen 2A	Vattenläcka
226-002	Smedjevägen 2A	Vattenläcka
226-003	Smedjevägen 2A	Vattenläcka
226-004	Smedjevägen 2A	Vattenläcka
226-005	Smedjevägen 2A	Vattenläcka
226-007	Smedjevägen 2A	Vattenläcka
226-008	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-009	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-010	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-011	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-012	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-013	Smedjevägen 2 B	Vattenläcka
226-014	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-015	Smedjevägen 2B	Vattenläcka
226-017	Smedjevägen 2 B	Vattenläcka
231-002	Ringvägen 9A	Totalreovering
232-002	G:a Nissastigen 52	Totalreovering

Landeryd

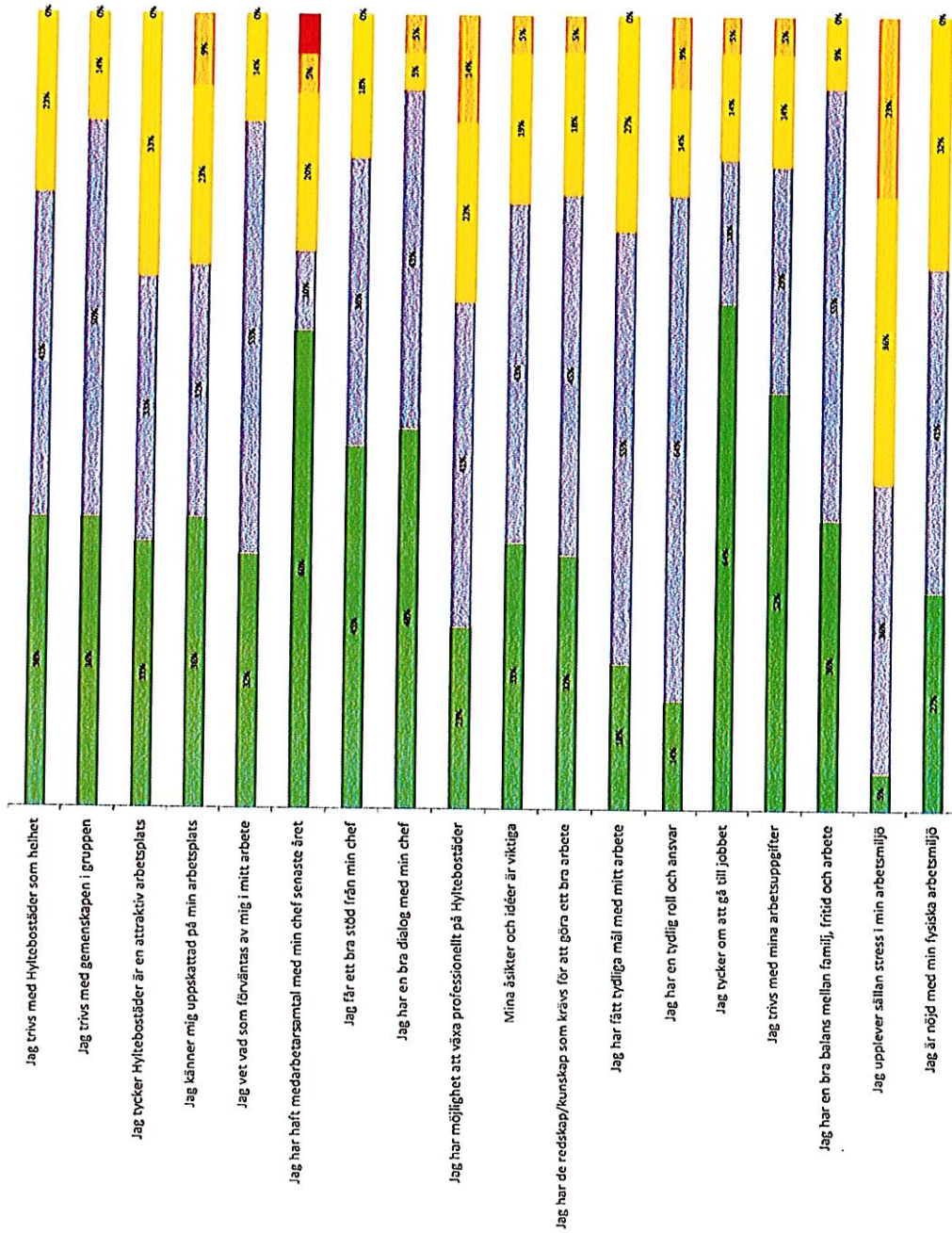
Objektnr	Adress	Anledning
256-003	Skolvägen 8A	Vattenläcka
256-012	Skolvägen 8B	Vattenläcka

Unnaryd

Objektnr	Adress	Anledning
269-012	Torget 1C	Vattenskada

2021

Bilaga 1



19. Hur tycker du att pandemin har påverkat ditt arbete?

- * MVG
- * Nödvändiga stopp i planerade arbeten, informationen tillräcklig och tydlig
- * Bättre info från framförallt äldreboende ang corona status.
- * Inte mycket mer än hemarbete och mer digitala möten. Informationen varit bra och tydlig. Det har varit bra med mailen från kommunen och vår egen riskanalys.
- * Inte mycket
- * Vi har fått bra löpande information. Kanske skulle ha börjat tidigare med försiktighetsåtgärden som redan våren 2020, med det menar jag avtånd lunchrum och hemarbeten.
- * Tycker att arbetsgivaren har hanterat pandemin på ett väldigt bra sätt. Hade Sveriges alla ledningsgrupper varit så tydliga, så skulle Sverige i stort lara sig mycket bättre.
- * Har påverkat mig som resten av världen, inget unikt. Otydligt information ibland men oftast ok. För det mesta har allt varit bra.
- * Pandemin påverkar alla i sina arbetsuppgifter.
- * Bra att vi har suttit åtskilda. Inget mindre bra.
- * Inte så mycket påverkan. Bristande info
- * Ganska mycket påverkan. Information bra
- * Ingen påverkan, ok info
- * Inte så mycket påverkan som jag trodde. Infon har varit bra. Bra med handsprit och munskydd.
- * Det har varit dålig hantering och information, man skickas runt i hela kommunen i olika verksamheter utan någon tanke på riskgrupper. Det som varit bra är skyddsmasker, handsprit och vaccin.
- * Pandemin har inte påverkat mitt arbete mycket. Kanske mer digitala möten, men det anser jag ändå som tidseffektivt och bra.
- * Jag tycker att det egentligen inte påverkat en på ett sätt som gör att man inte kan utföra sina arbetsuppgifter, utan tvärtom. Vi var snabba med att bli vaccinerade osv. All info som vi har fått har varit klar och tydlig.
- * Har jobbat ute mer, tömt källare osv. Det var rörigt i början, men det var så nytt för alla. Blev bättre med tiden. Oklart vart vi har fått vara/jobba tex äldreboenden. Ena dagen får vi vara där och andra inte.

20. Hur tycker du att omorganisationen har påverkat ditt arbete, samt Hyltebostäder?

- * Överlag har det påverkats negativt i gruppen. Många är missnöjda. Jag är nöjd och ser fram emot mer digitalisering.
- * Större ansvar varav mer driv mot ett väl utfört arbete. Tydliga ansvarsområden som även kan överskridas av hjälpsamma kollegor.
- * Det har blivit sämre dialog och mer uppdelat.
- * Till det sämre
- * Det har blivit tydligare vem som ansvarar för vad.
- * Bättre strukturerat men samtidigt otydligare
- * Om alla vill åt samma håll och hjälps åt så fungerar det oavsett organisation.
- * Negativt
- * Får lite mindre hjälp.
- * Rörigt över lag tyvärr.
- * En hel del mycket varierande, mycket att hålla reda på.
- * Negativt
- * Det är bra med rondering.
- * Mitt arbete har blivit mer spetsat och större ansvar men mindre variation.
- * Jag har inte upplevt omorganiseringen.
- * Jag har inga invändningar på det. Jag tycker det fungerar bra.
- * Roligt med olika arbetsuppgifter, tråkigt att vi är så uppdelade ibland.

21. Ordet är fritt ☺

* Vi behöver ha tillbaka egna fastigheter/områden att ansvara för. Kanske 3/4 veckor i månaden med beredskapen som åker på akutjobb.

* Jag tror att det hade gynnat Hyltebostäder i alla led att få bättre rutin och struktur på ronderingarna i våra olika områden.

* Synd det inte finns möjlighet att utvecklas mer.



Hej!

Hyltebostäder arbetar aktivt med att förbättra arbetsplatsen för alla medarbetare. Därför får du tillsammans med dina kollegor ett frågeformulär som vi ber dig att fylla i. Dina svar ska leda till en bättre arbetsmiljö.

Det tar bara några minuter att svara på frågorna och vi vill ha ditt svar senast 210930.

Ringa in svarsalternativ 1-5, där:

1=Stämmer mycket bra

2=Stämmer ganska bra

3=Stämmer varken bra eller dåligt

4=Stämmer ganska dåligt

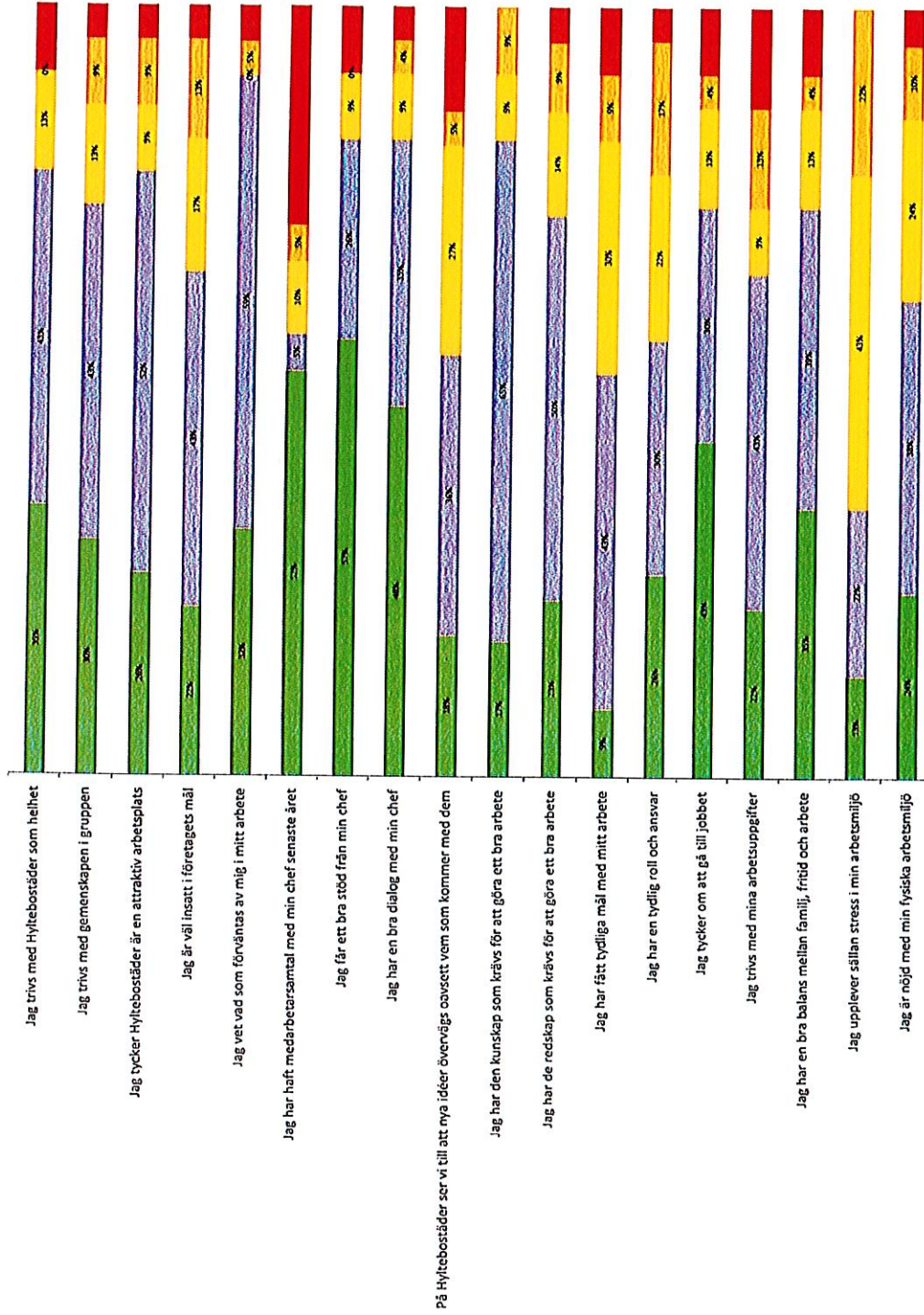
5=Stämmer mycket dåligt

1. Jag är nöjd med min fysiska arbetsmiljö	1	2	3	4	5
2. Jag upplever sällan stress i min arbetsmiljö	1	2	3	4	5
3. Jag har en bra balans mellan familj, fritid och arbete	1	2	3	4	5
4. Jag trivs med mina arbetsuppgifter	1	2	3	4	5
5. Jag tycker om att gå till jobbet	1	2	3	4	5
6. Jag har en tydlig roll och ansvar	1	2	3	4	5
7. Jag har fått tydliga mål med mitt arbete	1	2	3	4	5
8. Jag har de redskap/kunskap som krävs för att göra ett bra arbete	1	2	3	4	5
9. Mina åsikter och idéer är viktiga	1	2	3	4	5
10. Jag har möjlighet att växa professionellt på Hyltebostäder	1	2	3	4	5
11. Jag har en bra dialog med min chef	1	2	3	4	5
12. Jag får ett bra stöd från min chef	1	2	3	4	5
13. Jag har haft medarbetarsamtal med min chef senaste året	1	2	3	4	5
14. Jag vet vad som förväntas av mig i mitt arbete	1	2	3	4	5
15. Jag känner mig uppskattad på min arbetsplats	1	2	3	4	5
16. Jag tycker Hyltebostäder är en attraktiv arbetsplats	1	2	3	4	5



2020

Bilaga 3



Bilaga 1

Företag: Behörighetsföretag

Statistik, snitttiden för ärende

Sida 1 (1)

NIED001 - 2022-02-03 07:35:42

Urval:

Status	Snitttid	Antal ärende
EJ behandlad	215,91	16
Utförd	80,65	2923
Makulerad	100,22	178
Påbörjad	410,98	409
Registrerad	224,21	286
Avförd	53,84	34
Avslutad	162,92	22
Summa	1248,74	3868



17. Jag trivs med gemenskapen i gruppen 1 2 3 4 5

18. Jag trivs med Hyltebostäder som helhet 1 2 3 1 5

19. Hur tycker du att pandemin har påverkat ditt arbete?

20. Hur tycker du att omorganisationen har påverkat ditt arbete, samt Hyltebostäder?

21. Ordet är fritt ☺

