
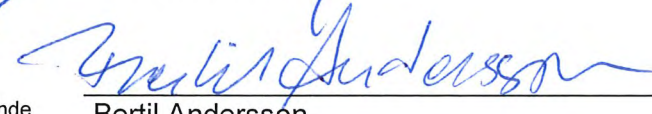
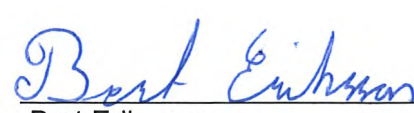


Plats och tid	Auditoriet, Munktellstorget 2 kl. 1315 – 1700
Beslutande	Bertil Andersson Leif Thorstenson Tobias Gustafsson Bert Eriksson Miriam Holm via Skype Torgny Zetterling Carin Kuutmann via Skype Seppo Vuolteenaho
Ej närvarande	
Fackliga styrelseledamöter	Thomas Rudenäs Gerd Sahlberg
Övriga deltagare	Fredrik Elf, VD Magnus Widing, Miljö- och kvalitetschef Marie Gynt, Ekonomichef Henrik Sjölund, Bygg- och fastighetsutvecklingschef Josephine Bitschnau, projektsamordnare AO Bostäder Tomas Lindblom, Säkerhetschef Liselotte Perbro, Hyreschef
Utses att justera	Bert Eriksson
Underskrifter	
Sekreterare	 Eva Andersson
Ordförande	 Bertil Andersson
Justerande	 Bert Eriksson

§ 1 Val av justerare

Bert Eriksson utsågs av styrelsen att justera protokollet.

§ 2 Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände den föreslagna dagordningen med tillägg beslut § 10 Stövaren 17 samt § 11 Upphandlingsverifikat Husby-Vreta.

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll från sammanträde 8/2020 lades till handlingarna.

BESLUTSÄRENDEN**§ 4 Remiss Delårsbokslut**

Dnr 2020.032

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna framlagd delårsrapport

samt att översända ovanstående till Eskilstuna Kommunföretag

§ 5 Åtaganden 2020

Dnr 2020.033

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna redovisade åtaganden daterade 2020-09-21

samt att översända uppföljning av åtaganden 2020 till Eskilstuna Kommunföretag

§ 6 Remiss IT-Policy Eskilstuna kommun

Dnr 2020.034

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna förslaget till remissvar avseende rubricerat ärende

samt att skicka beslutet till Eskilstuna kommunföretag för vidare hantering

Kommunfastighets yttrande

Kommunfastigheter AB ställer sig positiva till målsättningarna i Kommunens IT-policy. Vi finner att det finns vinster att hämta genom att effektivisera utnyttjandet av koncernens IT-system, -komponenter och infrastruktur. Det är också av största vikt att vi på har ett effektivt användande av de ekonomiska resurserna och att verksamheterna tillhandahålls god teknisk support i det stora utvecklingsarbetet som digitaliseringen innebär och där IT är en viktig parameter. En risk att bevaka är att beslutsprocesserna eventuellt kommer längre från verksamheten och att en suboptimering kan uppstå.

Styrelsen vill göra följande medskick:

Dokumentets målsättning är att gälla för hela kommunkoncernen dvs både förvaltningar och bolag och innebär en förändring vad gäller ansvar och befogenheter mellan primärkommun och bolag. Vi kan utläsa att en centralisering föreslås, där ansvar och befogenheter delvis flyttas från bolagen, varför konsekvensanalys och organisationsutredning är att föredra innan beslut tas. Några exempel där en förflyttning av ansvar föreligger är:

- 1. Koncernen kommer ha en IT chef som** är ägare av koncernens IT-policy med tillhörande riktlinjer samt koncernens IT-plan. I detta ingår att förvalta, revidera och följa upp efterlevnad av de styrande dokumenten på en övergripande nivå. IT-chefen är även ansvarig för strategiska beslut inom ramen för fastställt IT-plan i samråd med PLG IT och IT-styrgruppen.
- 2. Koncernen kommer ha Serviceförvaltningen** som ansvarar för implementation av IT-policy och riktlinjer i koncernen samt bevakar efterlevnad av riktlinjerna i den löpande driften. Avsteg från efterlevnad följs upp för åtgärd. Vidare ansvarar serviceförvaltningen för genomförandet av IT-planen samt att beslutad IT-infrastruktur, IT-lösningar och objektsförvaltningsmodell fungerar på ett ändamålsenligt och säkert sätt.
- 3. Koncernen kommer ha en strategisk arkitektfunktion, EA-funktionen** som ansvarar för att koncernens målarkitektur följs.
- 4. Styrning och förvaltning av verksamhetssystem bedrivs i enlighet med kommunens objektsförvaltningsmodell.**

En mindre redaktionell påpekande är att styrdokumentets rubrik "IT-policy för Eskilstuna kommun" bör vara Eskilstuna kommunkoncern

§ 7 Remiss Plan för Eskilstuna kommunkoncerns IT-utveckling

Dnr 2020.035

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna förslaget till remissvar avseende rubricerat ärende

samt att skicka beslutet till Eskilstuna kommunföretag för vidare hantering

Kommunfastighets yttrande

Denna plan innehåller relevanta mål och riktlinjer och visar en färdriktning som kommunfastigheter ställer sig positiva till. De sex övergripande målsättningarna med delmål, beskrivningar och uppfyllelsekrav känns gedigna. Dokumentet tar upp samordning mellan bolag och förvaltningar. I dokumentet kan man bl.a. läsa att "IT-arkitekturerna för koncernen harmoniseras och samordnas i tillämplig omfattning för att säkerställa en stabil grund för utveckling och förvaltning av koncernens IT-lösningar".

Man kan även läsa att det ska finnas ett "Tydligt ansvar och mandat avseende IT-frågor; internt på SEF IT, inom kommunledningskontoret, samt i förvaltningarna och bolagen". När sedan IT-organisation tas upp, beskrivs dock endast primärkommunens IT-organisation. När man beskriver hur arbetet ska realiseras och hur man ska driva genomförandet av denna förändring i arbetssätt saknas beskrivning av bolagens arbete på olika nivåer. I dokumentet beskrivs följande funktioner på strategisk, taktisk och operativ nivå.

Strategisk: IT-styrgrupp och EA-funktion

Taktisk: Objektsledning och PLG-IT

Operativt: Enheter inom SEF-IT

Även i detta dokument är det otydigheter kring hur den framtida organisationen ska utformas som väcker mest frågetecken, varför Kommunfastighet ser att en organisationsutredning krävs som ett komplement till dokumentet.

I dokument talar man även om att styrning och förvaltning av verksamhetssystem bedrivs effektivt och i enlighet med kommunens modell för objektsförvaltning, PM3, med objektsägare och objektsledare. Bolagen använder idag en annan modell och anser att koncernen kan nå målen även om bolagen använder en annan förvaltningsmodell.

§ 8 Remiss Riktlinje för utkontraktering

Dnr 2020.036

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna förslaget till remissvar avseende rubricerat ärende

samt att skicka beslutet till Eskilstuna kommunföretag för vidare hantering

Kommunfastighets yttrande

Kommunfastigheter AB ställer sig positiva till riktlinjen för utkontraktering av IT när det gäller en gemensam vägledning inför beslut om sourcing, med beskrivning för bedömning av underlag, samt styrande principer vid själva genomförandet.

Dokumentets målsättning är att gälla för hela kommunkoncernen dvs både förvaltningar och bolag. En organisatorisk genomlysning bör utföras och riskbedömas då detta dokument får konsekvenser för ffa bolagens men även primärkommunens befintliga organisationer som behöver förstärkas för att bibehålla en hög leverans och kvalitet på sitt arbete gentemot denna nya stora kundgrupp som bolagen utgör.

Några exempel på varför en organisatorisk genomlysning bör göras är:

1. Under rubriken "vägledning inför beslut om sourcing" kan man läsa att en förstudie ska tas fram och ska genomföras tillsammans med EA-funktionen. Detta innebär att bolagens arkitektfunktion ersätts med kommunens strategiska arkitektkontor.
2. Under rubriken "ansvar vid sourcing av IT" kan man läsa att:
 - 2a. IT-chef ansvarar för kommunens infrastruktur och målarkitektur och har mandat att påverka kravställningen. Detta innebär att bolagen ska konsultera kommunens IT chef vid sourcing av verksamhet i bolagen?

- 2b.IT-styrgruppen som består av IT-chef, områdeschef, arkitekt IT och informationssäkerhetsstrateg, ansvarar för att godkänna externa driftavtal innan en verksamhet ingår avtal med en extern part, för att säkerställa krav på informationssäkerhet och målarkitektur. Det innebär att bolagens IT råd stängs ned och bolagens ärenden skickas till kommunens IT-styrgrupp.
- 2c.Serviceförvaltningen IT (SEF IT) ansvarar för att tillsammans med upphandlingsenheten kravställa, utvärdera samt teckna samtliga IT relaterade avtal, enligt gällande delegationsordning. Vidare ansvarar SEF IT för åiterrapportering till respektive objektsägare avseende licensnyttjande. Det innebär att serviceförvaltningen och upphandlingsenheten tar över ansvaret för bolagens IT avtal?
- 2d.EA-funktionen, den strategiska arkitekturfunktionen för IT, ansvarar för att koncernens målarkitekturer efterlevs och har mandat att påverka kravställning samband med sourcing av IT. Det innebär att bolagen ska skicka sina IT relaterande ärenden till EA funktionen på kommunen.
- 2e.Objektsägare inom kommunens systemförvaltning har mandat att initiera uppdrag utifrån gällande förvaltningsplan samt avropa tjänster och funktioner mot ingångna avtal. Objektsägaren ansvarar även för att respektive verksamhetssystem har rätt antal användarlicenser. Bolagen använder inte termen objektsägare i dagsläget och ej heller förvaltningsplan enligt PM3. Det innebär att bolagen tar bort sin förvaltningsmodell och övergå till PM3.
- 2f.Objektsledare inom kommunens systemförvaltning ansvarar för att inom löpande avtal följa upp och rapportera leveranskvalitet till objektsägaren. Bolagen använder inte termen objektsägare i dagsläget och ej heller förvaltningsplan enligt PM3. Det innebär att bolagen tar bort sin förvaltningsmodell och övergå till PM3.
3. Under rubriken "Uppföljning" står det att läsa att ett särskilt ansvar för den gemensamma uppföljningen ligger även på IT chefen. Det innebär att kommunens IT chef ansvarar för uppföljning av bolagens eventuella sourcing.

§ 9 Remiss Riktlinje för anskaffning av IT

Dnr 2020.037

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna förslaget till remissvar avseende rubricerat ärende

samt att skicka beslutet till Eskilstuna kommunföretag för vidare hantering

Kommunfastighets yttrande

Kommunfastighet ställer sig bakom riktlinjerna gällande styrande principer, hantering av licenser, prioriteringsordning samt kraven som ska ställas vid anskaffning av system. När det gäller ansvaret av anskaffning av IT pekar dokumentet i sin nuvarande utformning på en samordning av ansvar till primärkommunen.



En organisatorisk genomlysning bör göras och riskbedömas då detta dokument får konsekvenser för ffa bolagens men även primärkommunens befintliga organisationer som behöver förstärkas för att bibehålla en hög leverans och kvalitet på sitt arbete gentemot denna nya stora kundgrupp som bolagen utgör.

Några exempel på samordning som bolagen idag själva har ansvar över är:

IT-styrgruppen ansvarar för att godkänna externa driftsavtal innan en verksamhet ingår avtal med en extern part, för att säkerställa krav på informationssäkerhet och målarkitektur. Här anser Kommunfastighet att ha en koncernövergripande målarkitektur som leds av primärkommunens IT-styrgrupp är möjlig. Dock kan det krävas kompletterande underliggande målarkitekturer för enskilda verksamheter för att få en tydligare styrning på operativa nivåer.

Serviceförvaltningen IT (SEF IT) ansvarar för att tillsammans med upphandlingsenheten kravställa, utvärdera samt teckna samtliga IT relaterade avtal, enligt gällande delegationsordning. Vidare ansvarar SEF IT för återrapportering till respektive objektsägare avseende licensnyttjande.

Upphandlingsenheten ansvarar för att kommunens övergripande riktlinjer för inköp och upphandling samt att gällande produktgruppsstrategier efterlevs.

EA-funktionen, den strategiska arkitekturfunktionen för IT, ansvarar för att koncernens målarkitektur efterlevs och har mandat att påverka kravställning i samband med anskaffning av IT.

Objektsägare inom kommunens systemförvaltning har mandat att initiera uppdrag utifrån gällande förvaltningsplan samt avropa tjänster och funktioner mot ingångna avtal. Objektsägaren ansvarar även för att respektive verksamhetssystem har rätt antal användarlicenser.

Objektsledare inom kommunens systemförvaltning ansvarar för att inom löpande avtal följa upp och rapportera leveranskvalitet till objektsägaren.

§ 10 Stövaren 17
Dnr 2020.038

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att inte avyttra Stövaren 17

Ärende

Bostadsrättsförening Stövaren 17 har anmält intresse av att förvärva fastigheten Stövaren 17 i syfte att ombilda till bostadsrätter.

93 2/1

§ 11 Upphandlingsverifikat Husby-Vreta

Dnr 2020.039

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna verifikat för avrop av ramavtal för kombohus på Husby-Vreta 1:75 Rosenforsvägen.

Bakgrund

I enlighet med kravställande från Sveriges Allmännyttå gällande upphandlingen av Husby-Vreta 1:75 med stöd av Eskilstuna Kommuns ägardirektiv för 2021 samt Klimatplanen beslutat att uppfylla upphandlingens kriterier gällande val av någon av tre kriterier. Miljöpåverkanskriteriet som förstahands val med fokus på att minska klimatpåverkan. Eskilstuna Kommun har som ambitionen att i större utsträckning använda trä som konstruktionsmaterial. Trähusstomme är förstahandsvalet i Husby-Vreta 1:75.

RAPPORTER**§ 12 Styrkort augusti**

Magnus Widing presenterade augusti månads styrkort.
Styrkortet innehåller två avvikelser, antal besökare bad samt sjukfrånvaro.

§ 13 VD information

Den 10 september disputerade vår energistrategi Lukas Lundström. Avhandlingen handlar om energieffektivisering i fjärrvärmeanslutna fastigheter och Kommunfastigheters data är grunden i avhandlingens teser och slutsatser.

Snickaren, Torshälla garage och balkonger

- Målning av garage med brandskyddsfärg pågår och ska vara klart den 1 oktober.
- Inväntar bygglov gällande balkonger till fastighetens fram- och baksida.

Golfaren

- Arbete med att ta fram lämplig yta för parkering pågår.
- Investeringsbeslut fattas på styrelsesammanträde den 10 november.

Hökaren 14, Mariebergsvägen i Snopptorp

- Investeringsbeslut gällande fastighetsförvärv samt nybyggnation av 35 lägenheter i Snopptorp skjuts på framtiden.

Benchmark

- På styrelsesammanträde den 12 oktober lämnar VD en mer detaljerad information om Kommunfastighets benchmarkarbete inför kommande delrapport.

Genomlysning

- I det fortsatta arbetet med genomlysningen har ledningsgruppen kommit fram till slutsatsen att det finns 5 utvecklingsområden moderna arbetssätt, samlokalisering, daglig styrning, beställarkompetens samt företagskultur.

Hyresgästmöte Ostran

- Representanter från Kommunfastighet samt Hyresgästföreningen har träffat hyresgäster boende i Ostran med anledning av pågående rotreovering.

Strategidagar 2021

- Styrelsen enades om att fokus på strategidagar 2021 är trähusbyggnation.

Bredbandsplan

- Presenteras på styrelsesammanträde den 12 oktober.

Friskvårdsbidrag

- Under 2019 nyttjade totalt 253 anställda friskvårdsbidraget.
Fram till och med 1 september 2020 har 133 anställda använt friskvårdsbidraget.

Antal varmvattenmätare

- I dagsläget har Kommunfastighet varmvattenmätare i 1 884 lägenheter.

Odlaren etapp 1

- Styrelsesammanträde den 10 november inleds med ett studiebesök på Odlaren etapp 1.

—

§ 14 Munktellbadet

Fredrik Elf presenterade Eskilstuna Kommunföretag AB:s förslag till beslut gällande särskilt utredningsuppdrag drift- och ägarform för Munktellbadet samt fortsatt hantering av ärendet.

—

§ 15 Trygghetsarbete

Tomas Lindblom lämnade en lägesbild gällande rapportering skadegörelse och polisanmälningar.

—

§ 16 STINA

Josephine Bitschnau lämnade en rapport om uppstartat projektet STINA (service, trygghet, integration, nytänkande och arbete). Kommunfastighet har visstidsanställt 7 kvinnor som varit långtidsarbetslösa och bor hos Kommunfastighet. I anställningen ingår ca 2 timmar per vecka med SFI-utbildning (svenska för invandrare).

—

§ 17 Köpoäng samt automatiserade parkeringsplatser

Liselotte Perbro presenterade skillnader mellan boende- och inte boende i vår bostadskö, styrelsen anser inte att vi ska ändra något i vår uthyrningspolicy.

Från och med den 1 oktober erbjuder Kommunfastighet en automatiserad hantering av parkeringsplatser.

—

§ 18 Eskilshem 4:7 och 4:8

Henrik Sjölund presenterade nybyggnation av 189 lägenheter och en förskola i Eskilshem 4:7 och 4:8 inför kommande investeringsbeslut på styrelsesammanträde den 12 oktober.

§ 19 Nystavaren

Ärendet ajourneras till styrelsesammanträde den 12 oktober.

§ 20 Husby-Vreta Skogstorp

Henrik Sjölund presentade beställning av 40 radhus samt beställning av 108 lägenheter i lamellhus i del av Husby-Vreta 1:75 inför kommande styrelsesammanträde den 12 oktober.

§ 21 Fastighetsförsäljning status

Tidplanen håller och Kommunfullmäktige godkände avtalen 17 september. Tillträde 2 november.

§ 22 Stamreovering

Ärendet ajourneras till styrelsesammanträde den 12 oktober.

§ 23 Ärendelista

Genomgång och uppdatering av ärendelista.

ÖVRIGT

§ 24 Nästa styrelsesammanträde

Nästa ordinarie styrelsesammanträde 12 oktober.
