

**Föredragningslista för Kommunernas socialtjänst förbundsstämma**

Sammanträdestid: fredag 11.6.2021 kl. 13.00

Sammanträdesplats: sjöfartsmuseet, auditoriet

§ 1 Sammanträdets öppnande

§ 2 Val av mötesordförande

§ 3 Fastställande av röstlängd för sammanträdet

§ 4 Sammanträdets beslutförhet och laglighet

§ 5 Godkännande av föredragningslistan

§ 6 Val av protokolljusterare

§ 7 Bokslut och verksamhetsberättelse för år 2020

§ 8 Beviljande av ansvarsfrihet

§ 9 Information från planeringskommittén för nybyggnation på fastigheten Svedgränd

§ 10 Anmälningssärende, information om KST

**Bilagor**

1. Bokslut och verksamhetsberättelse för år 2020
2. Revisorernas berättelse

**§ 1 Sammanträdets öppnande**

Enligt Kommunallagen, § 40, öppnas sammanträdet av den ledamot som längst innehaft ett uppdrag i fullmäktige och denne leder ordet tills ordförande och vice ordförande har valts.

**Beslut**

## **§ 2 Val av mötesordförande**

Stämman väljer mötesordförande.

### **Beslut**

### **§ 3 Fastställande av röslängd för sammanträdet**

Enligt grundavtalet för Kommunernas socialtjänst k.f. § 6 så har varje kommun en röst per påbörjat femhundratal invånare i respektive kommun per 31.12 året före.

#### **Beslut**

#### **§ 4 Sammanträdets beslutförhet och laglighet**

Enligt grundavtalet för Kommunernas socialtjänst k.f. § 7 är förbundsstämman beslutfört, då minst två tredjedelar (2/3) av representanterna är närvarande och invånarantalet i de kommuner som är representerade vid mötet är minst hälften av det sammanlagda invånarantalet i kommunalförbundets medlemskommuner.

Enligt grundavtalet § 9 ska kallelse till förbundsstämman skickas elektroniskt till av medlemskommunen uppgiven e-postadress minst fjorton (14 )dagar före stämman.

#### **Beslut**

**§ 5 Godkännande av föredragningslistan**

**Beslut**

**§ 6 Val av protokolljusterare**

För justering av dagens protokoll utses två protokolljusterare.

Protokolljusteringen äger rum måndagen den 14 juni 2021 kl 10.00 i kommunalförbundets kansli på Skarpansvägen 30.

**Beslut**

## § 7 Bokslut och verksamhetsberättelse för år 2020

§ 98/25.5.2021

Enligt kommunallagen skall i bokslutet ingå en resultaträkning, balansräkning, finansieringsanalys samt en översikt över budgetutfallet och verksamhetsberättelsen. Styrelsen skall i verksamhetsberättelsen redogöra för hur målen för verksamheten nåtts, den interna tillsynen skett och för väsentliga frågor som gäller förvaltningen och ekonomin som inte framkommer i resultaträkningen eller balansräkningen.

Utfallet för verksamhetskostnaderna år 2020 är 11 410 653 euro. Bidraget från landskapsregeringen för samordning av KST samt hemsida om 310 241 euro var varken budgeterat som intäkt eller kostnad, vilket innebär att budgeten för verksamhetskostnaderna egentligen var 11 565 240 (11 254 999 + 310 241), vilket är en underskridning av budgeten med 154 587 euro.

Intäkterna är högre än budgeterat vilket till största delen beror på bidraget från landskapsregeringen om 310 241 euro. Totalt sett så har kommunerna betalt mindre ersättningar än budgeterat då kostnaderna varit lägre än budgeterat samt då avgiftsintäkter och hyresintäkter i stort sett nått upp till budget.

Förvaltningen har informerat medlemskommunerna om utfallet för respektive kommun enligt förslaget till bokslut.

Efter styrelsens behandling av ärendet 27.4.2021 lämnas materialet till revisorerna för granskning.

### **FÖRBUNDSDIREKTÖRENS FÖRSLAG:**

Förbundsstyrelsen undertecknar och avger härmed som balansbok, bilaga 5, berättelse över förbundets verksamhet, räkenskaper och förvaltning för år 2020 samt överlämnar det till revisorerna för granskning.

### **BESLUT:**

Förbundsstyrelsen beslöt godkänna förslaget.

---

Det av förbundsstyrelsen godkända förslaget till bokslut och verksamhetsberättelse återfinns i § 75 bilaga 5/Fst 27.04.2021. Revisorernas berättelse över verkställd granskning återfinns i bilaga 10.



**FÖRBUNDSDirektörens förslag:**

Förbundsstyrelsen föreslår inför förbundsstämman att stämman fastställer bokslut och verksamhetsberättelse samt tar ställning till om ansvarsfrihet kan beviljas de redovisningsskyldiga för räkenskapsperioden 2020.

**BESLUT:**

Förbundsstyrelsen beslöt godkänna förslaget.

\_\_\_\_\_

Det av förbundsstyrelsen godkända förslaget till bokslut i bilaga 1.  
Revisorernas berättelse över verkställd granskning i bilaga 2.

**Beslut**

**§ 8 Beviljande av ansvarsfrihet**

När stämman fastställer bokslutet skall stämman besluta om ansvarsfrihet för de redovisningsskyldiga.

**Beslut:**

## § 9 Information från planeringskommittén för nybyggnation på fastigheten Svedgränd

§ 83/25.5.2021

§ 174/12.10.2020

En planeringskommitté för nybyggnation på fastigheten Svedgränd tillsattes av förbundsstyrelsen 25.2.2020 (§31/2020). Kommittén beslutades bestå av:

- Runar Karlsson, ordf
- Jimmy Hellgren, sekr
- Katrin Sjögren
- Hanna Segerström
- Cecilia Berndtsson

Uppdraget var att göra en planering och en kostnads kalkyl som kunde tas till förbundsstämman innan projektering påbörjas. Vid planeringen skulle följande beaktas:

”KST behöver fler boendeplatser eftersom samtliga boendeplatser inom KST är uthyrda och att det finns en kö.

Det saknas boendeplatser inom KST som är anpassade för multihandikappade och äldre.

Det kommer nya klientgrupper till KST från och med 1.1.2021, såsom klienter med minnesproblematik under 65 år, som inte är beaktade i kön.

Planeringskommittén behöver hitta andra utrymmen för de klienter som idag bor på Svedgränd. Vidare behöver det klargöras att Södra Ålands högstadiedistrikt övertar specialfritidshemsverksamheten som idag är placerad vid Svedgränd.”

På förbundsstyrelsens möte 12.10.2020 redogör planeringskommittén för det man kommit fram till hittills.

### **FÖRBUNDSDIREKTÖRENS FÖRSLAG:**

Förbundsstyrelsen beslutar skicka med eventuella ändringar i materialet som sedan förs till förbundsstämman för beslut om framtida riktning för kommunernas socialtjänsts enheter och fastigheter.

### **BESLUT:**

Förbundsstyrelsen beslöt återremittera ärendet.

## § 194/26.10.2020

I 2020 års budget med ekonomiplan för 2021-2022 konstateras att förbundets fastighet på Svedgränd 1 i Mariefhamn, som idag rymmer ett gruppboende för fem klienter samt specialfritidshemmet Galaxen, skall rivas och ersättas med en annan byggnad.

Planeringskommittén för nybyggnation på fastigheten Svedgränd som tillsattes av förbundsstyrelsen 25.2.2020 konstaterade tidigt i sitt arbete att det vore fel att se Svedgränd som en isolerad del av KST i allmänhet och specialomsorgen i synnerhet. Det har i många år varit en uttalad önskan från kommunerna att sänka kostnaderna inom förbundet, utan att sänka kvalitet eller laglighet i verksamheten. Det är svårt, på gränsen till omöjligt, att göra utan ändra strukturer.

Fördrande faktorer, knutna till fastighetsfrågan, inom dagens specialomsorg som inte heller är kvalitetsbärande är bland annat:

- Geografiskt spridda enheter
- Icke attraktiva gruppboendeplatser
- Mycket tid för transport för personal inom boendestödet
- Dyra klienttransporter till och från daglig verksamhet
- Spridda så kallade "hemmadagar"
- Gruppboenden och dagliga verksamheter utan inriktning eller specialisering.

Samtliga av ovanstående punkter bör man sträva efter att så snart som möjligt komma till rätta med.

Av KSTs totala tillgångar på 7,21 miljoner euro (bokslut 2019) var 67% eller 4,83 miljoner euro fastighetstillgångar. Till det hör att KST inte har någon anställd fastighetsskötare. Av de 16 lokaler som KST idag bedriver verksamhet för klienter i är åtta hyrda och åtta ägda. En av de ägda är bedömd som olämplig att bedriva verksamhet i, medan en är bedömd som för dyr att renovera.

Kommittén ser att det finns flera åtgärder som kan göras för komma till rätta med ovanstående. Samtliga aktualiseras genom planerna för fastigheten Svedgränd, där målsättningarna då skulle vara följande punkter.

- På Svedgränd kunde byggas en större fastighet med flera boeenheter (specialomsorg) och en daglig verksamhet (specialomsorg). De kan specialiseras för seniorer och personer med flerfunktionshinder.
  - + mindre geografisk spridning
  - + fler boendeplatser i staden, vilket innebär attraktivare boendeplatser

- + färre klienttransporter
  - + hemmadagar samlas på färre boendeenheter
  - + ökad specialisering
  - risk för ökad institutionskänsla
- Nya boendeenheter bör ligga inom stadens gränser eller i dess omedelbara närhet.
    - + mindre geografisk spridning
    - + fler boendeplatser i staden, vilket innebär attraktivare boendeplatser
    - + färre klienttransporter
  - Fler dagliga verksamheter på samma adress i Mariehamn
    - + mindre geografisk spridning
    - + färre klienttransporter
    - + ökad specialisering
  - Trapphusboende
    - + mindre transporttid för boendestödets personal
  - KST bör hyra en större andel av verksamhetslokalerna än idag. Dock bör det i varje enskilt fall utredas om ägande eller hyrande är det funktionellt och ekonomiskt bästa.

**FÖRBUNDSDIREKTÖRENS FÖRSLAG:**

Förbundsstyrelsen ber stämman omfatta målsättningen som framkommer i ovanstående beredning och att uppmana förbundsstyrelsen att återkomma med konkreta förslag utifrån den målsättningen på nästa stämma.

**BESLUT:**

Förbundsstyrelsen beslutade enligt förbundsdirektörens förslag.

---

§ 29/2.3.2021

Förbundsstämman gav 13.11.2020 § 34 färdkost gällande framtida gruppboenden och dagliga verksamheter inom KSTs specialomsorg. Det innebär att riktningen ska vara att enheterna är geografiskt mer samlade, finnas i Mariehamn eller dess omedelbara närhet och ha en ökad specialisering.

Fastigheten på Svedgränd 1 som idag rymmer ett gruppboende om fem platser samt specialfritidshemmet Galaxen är bedömt att vara bättre för KST att riva än

att renovera. Det innebär att ett alternativt boende med minst fem platser behövs innan det kan verkställas, eftersom fem platser finns i dagens gruppboende Svedgränd.

Till gruppboendeplatser inom KSTs specialomsorg finns idag dryga 20 personer på kö. Minst sju av dessa önskar och behöver plats inom senast 2022.

En privat entreprenör har presenterat ett förslag för förvaltningen, som innebär att de skulle göra om ett av sina befintliga lägenhetshus i Mariehamn till ett gruppboende med två enheter, som de sedan hyr ut till KST.

Ovanstående förslag är ett gruppboende om 13 platser uppdelat på två enheter (separata trappuppgångar). Ena sidan har sex klientlägenheter och den andra sju. Det rymmer två personalutrymmen samt ett föreståndarutrymme.

Den preliminära kalkylen skulle innebära att fastighetsägaren kommer ta ut en total hyra per månad om knappa 14 000 euro, där man har beräknat att klienternas hyror täcker ca 7 300 euro. I hyran ingår värme och fastighetsskötsel medan hushållsel och vatten betalas av hyrestagarna. Den totala hyran är för en yta på 940 kvadratmeter, vilket innebär 14,90 euro per kvadratmeter.

Det innebär att hyran som KST skulle bära på egen hand är ca 6 700 euro per månad, vilket är en hög hyra jämfört med övriga gruppboenden. Dock innehåller fastigheten en stor källarvåning (314 kvadratmeter). Personalkostnaderna för utökningen av verksamheten i det här steget finns redan täckta i nuvarande budget.

I steg två bör KST dels för att möta behovet, dels för att öka specialisering och önskan om geografiskt mer samlade enheter låta bygga en större fastighet på tomten för nuvarande Svedgränds gruppboende. Om det byggs ett gruppboende för 20 klienter uppdelat på två boendeenheter, det en med inriktning äldre och det andra med inriktning flerfunktionsnedsättning, samt en daglig verksamhet, kommer det på sikt innebära lägre kostnader med bibehållen eller bättre kvalitet.

Om Svedgränd byggs för 20 klienter så innebär det inte att antalet boendeplatser utökas med ytterligare 20, utan det skulle innebära en nettoökning om fem platser. Detta eftersom andra enheter kan avyttras eller få andra användningsändamål.

Om styrelsen går inför ett gruppboende om 13 platser i steg 1 och 20 platser i steg 2 så skulle det tillsammans ge en ökning av antalet platser med 13. Det finns dryga 20 klienter i kö. Dock vill inte alla som finns i kö ha en plats när den erbjuds.

Kostnaderna för ett nytt Svedgränd med 20 boende platser och en dagverksamhet är en investering om ca 3 600 000 euro. Netto kommer det dock röra sig om en mindre kostnad då fastigheter kan avyttras.

Planeringskommittén redogör vid mötet för kända kostnader i steg 1 och 2.

**FÖRBUNDSDIREKTÖRENS FÖRSLAG:**

Förbundsstyrelsen beslutar att planeringskommittén förhandlar om hyran med den privata entreprenören. Vidare efterhör kommittén genom en annons om det finns fler fastighetsägare som är intresserade av att hyra ut ett gruppboende med ca 13 platser.

**BESLUT:**

Förbundsstyrelsen beslöt godkänna förslaget.

---

Planeringskommitténs ordförande och sekreterare har träffat den privata entreprenören för att tillsammans se över prisbilden. Konstaterades att ett längre intentionsavtal än 10 år, skulle kunna påverka månadshyran något. Om KST är villiga att skriva ett avtal om 15 år, skulle månadshyran sjunka med ett par hundra.

Vidare har förbundet efterhört intresse från andra genom annons i båda lokaltidningarna. Fem intressenter hörde av sig. Dessa fem har sedan alla givits möjlighet att senast 11.5.2021 inkomma med mer konkreta planer, innehållande prisuppgifter och när boendet kan vara inflyttningsklart. Vidare har man fått följande information:

Boendet behöver ligga inom stadens gränser, gärna så centralt som möjligt. Det behöver rymma 10-15 lägenheter för klienter. Vidare behöver det finnas ett kontor för föreståndare, två kontorsutrymmen för personalgrupperna (det kommer att finnas två personalgrupper). Båda personalgrupper behöver sovplats, omklädningsrum, dusch och wc. Därtill behövs ett gemensamt kök och gemensamma utrymmen för umgänge där 5-8 klienter samt ca 3 personal ryms att äta en gemensam middag ibland och se på tv/umgås eller spela ett spel.

Klienternas lägenheter bör vara mellan 30 och 35 kvadratmeter och inrymma kök, vardagsrum, sovalkov och badrum. Öppen planlösning mellan kök och vardagsrum går bra. Klienter och personal behöver utrymmen för att tvätta kläder och dyl, antingen i gemensam tvättstuga eller genom att det finns maskin i det egna badrummet. Det behöver finnas förrådsutrymmen till klientlägenheterna.

Två intressenter, varav en är den sedan tidigare kända, har inkommit med planer.

För intressent B (den tidigare kända) redogörs inte vidare, utan hänvisas till tidigare beredningar. Gällande intressent A (den nya) konstateras följande:

A förhandlar i dagsläget med Mariefhamns stad om förvärv av en tomt anpassad för serviceboende. Tomten har en byggrätt om 525 kvm, vilket är betydligt lägre än de 700 kvm som efterfrågades i annonsen 25.3.2021. Enligt det skissförslag A inkommit med avser man bygga två byggnader om ett plan i en L-formation. Byggnaderna innehåller 7 lägenheter vardera om 32,5 kvm. Tanken är att 12 av dessa används som klientlägenheter, en som personalutrymme och en som gemensamma utrymmen. A påminner om att upplägget enbart är i skisstadiet och att KST skulle ha stor möjlighet att föreslå ändringar.

Enligt intresseindikationen från A skulle prisbilden se ut så att klienterna betalar 615 euro per månad för sina lägenheter, medan KST betalar 1 500 euro per månad för de två övriga lägenheterna (personalutrymmen och gemensamma utrymmen). Det innebär att den totala hyran som A begär för hela utrymmet är 7 380 euro per månad, vilket motsvarar ett kvadratmeterpris om ca 16,20 euro.

Alla lägenheter byggs så att de har egen ingång och egen uteplats. A uppger att de kan vara inflyttningsklara under andra halvan av år 2022. B uppger att man inom 12-14 månader från ett eventuellt beslut från KST att gå in för deras alternativ har utrymmena inflyttningsklara.

En jämförelse mellan de båda alternativen i nuvarande skick visar att A innebär en tydligt lägre kostnad för KST.

Alternativ	A	B
Totalhyra	7 380	13 850
KSTs månadshyra	1 500	5 850
Kvm-pris totalt	16,20	14,75

Kvadratmeterpriset ovan är räknat på den totala ytan som skulle hyras. I alternativ A är det 455 kvm och i alternativ B är det 939,3 kvm. I dessa 939,3 kvm ingår i källarplanet garage om 94,4 kvm, aktivitetsrum om 25,8 kvm, kontorslokal om 36 kvm som inte är ytor som uppenbart behövs för gruppboendets räkning. Räknar man bort dessa 156,2 kvm från den totala ytan får man 783,1 kvm. Det ger ett kvm-pris om 17,69 euro.

I annonsen önskades ca 700 kvm.



I alternativ B finns utrymmen som inte finns i alternativ A. Det finns utrymmen för två personalgrupper och ett föreståndarutrymme, vilket också har efterfrågats. Det går att ordna också i alternativ A, men då försvinner också klientlägenheter, vilket leder till högre kostnader för KST jämfört med det indikativa förslaget. Alternativt måste större del av byggrätten användas. Om man räknar på samma kvadratmeterpris som i det indikativa förslaget, vilket representanter för alternativ A bekräftat per telefon, skulle det innebära att KSTs månadskostnad ökar från 1 500 euro till ca 2 250 euro.

Med en klientgrupp på 10 klienter eller fler har det visat svårt att bedriva kvalitativt god specialomsorg med bara en personalgrupp, varför det sannolikt behövs två personalutrymmen. Eftersom det sannolikt måste vara två personalgrupper, dvs två gruppboenden på samma adress, behövs sannolikt också två gemensamma utrymmen. Det skulle innebära att hyra för ytterligare yta behöver bäras av KST. Inräknat både personalutrymmen som nämns i föregående stycke och gemensamma utrymmen, behöver man räkna på en total hyra för KST på ca 3 000 euro för alternativ A.

I alternativ A finns ingen inre förbindelse från klientlägenheter till gemensamma utrymmen och personalutrymmen. Det finns i alternativ B. En majoritet av de klienter som är beviljade, men ännu inte erhåller, gruppboendeservice har ett behov av inre förbindelse. Det går sannolikt också att ordna i alternativ B, antingen genom att en större del av byggrätten används eller genom att mindre av den i skissen nyttjade byggrätten används till klientlägenheter. Det senare kommer skapa en situation där KST inte har möjlighet att erbjuda gruppboendeplats till dem som är beviljade insatsen från 2020-2022. Att nyttja en större del av byggrätten, leder till större hyra för KST. Det tillsammans med ett behov av förrådsutrymmen, som också nämndes när intressenterna fick behoven förklarade för sig, ger att KSTs totala hyra hamnar på ca 4 000 euro.

I alternativ B finns utrymmen som inte uppenbart behövs för just det gruppboendets behov. Det finns inte i alternativ A. Det är en nackdel med alternativ B. I dessa utrymmen i alternativ B ryms bl a garageplatser, som kan nyttjas antingen för förbundets bilar eller hyras ut till externa hyresgäster. Fastighetsägaren har meddelat att de inte har något emot att skriva in i hyresavtalet att KST äger rätt att hyra ut ytorna i andra hand. Det planerade kontorsutrymmet i källarplan bör kunna ersätta kontorsutrymmen som av arbetarskyddet har bedömts bristfälliga. Till exempel Boendestödet kunde ha sitt kontor för personal och föreståndare där, under förutsättning att arbetarskyddet gör den bedömningen.

Där skulle också boendestödet kunna ha sitt kontor. Boendestödet som är i en expansiv fas med nya klienter och därmed mer personal, har redan idag växt ur sina lokaler i den dagliga verksamheten Navigationsskolegränd. Arbetarskyddet konstaterar 10.10.2019 att boendestödets nuvarande lokaler saknar planerad tilluft, har hög värmebelastning samt dålig inomhusluft.

Enligt Upphandlingslagens 9§ p.1 tillämpas inte lagen på förvärv eller hyra, oavsett finansieringsform, av mark, befintliga byggnader eller annan fast egendom eller upphandling av rättigheter till dessa.

Enligt Upphandlingslagens 4 § p.2 är *byggentreprenadkontrakt* ett upphandlingskontrakt som syftar till utförande eller både projektering och utförande av sådana byggarbeten eller byggentreprenader som kan hänföras till en verksamhet som avses i bilaga B; med byggentreprenadkontrakt avses även utförande, oavsett form, av byggentreprenader som uppfyller de krav som ställs av en upphandlande enhet som utövar ett avgörande inflytande över typen eller projekteringen av byggnadsentreprenaden; med byggentreprenad kan avses en entreprenad för hus-, jord- eller vattenbyggnadsarbeten som bildar en ekonomisk eller teknisk helhet.

Enligt förarbetena till § 4 kan ett byggentreprenadkontrakt även utgöras av ett hyreskontrakt som berör en byggnad, om de lokaler som ska hyras byggs i enlighet med den upphandlande enhetens definitioner och krav. Upphandlingen förutsätter inte nödvändigtvis att äganderätten övergår till den upphandlande enheten. I rättsfallen har man fäst uppmärksamhet på längden på hyresavtalet samt hur stora ombyggnationer som krävs för att anpassa fastigheten till den upphandlande enheten. I MD 518/11 ansåg domstolen att 10 år inte var ett exceptionellt långt hyreskontrakt.

I <https://www.markkinaoikeus.fi/fi/index/paatokset/hankintaasiat/hankintaasiat/23032.html> som finns på svenska ansåg domstolen att avgörande var att avsikten inte var att äganderätten skulle övergå till den upphandlande enheten och att byggnaden inte fanns på mark som ägdes av den upphandlande enheten.

I målsättningen som förbundsstämman omfattade 13.11.2020 ingick att KST skulle hyra en större andel av verksamhetslokalerna än idag. Dock ingick i nämnda målsättning att det i varje enskilt fall bör utredas om ägande eller hyrande är det funktionellt och ekonomiskt bästa. Fastighetsägaren i alternativ B har meddelat att man inte är intresserade av en försäljning.

Sammantaget är alternativ B det enda alternativet då byggrätten begränsar KSTs behov i alternativ A. Alternativ B innehåller för många kvm för just det här gruppboendet men KST utreder möjligheter att nyttja fastigheten till fullo för KSTs övriga behov.

**FÖRBUNDSDirektörens förslag:**

Förbundsstyrelsen beslutar att föra alternativ B som förslag till stämman 11.6.2021 med ett hyreskontrakt på 10 år då det bedöms som mest lämpligt för KST i dagsläget.

**BESLUT:**

Förbundsstyrelsen beslöt godkänna förslaget.

**Beslut:**

**§ 10 Anmälningssärende, information om KST**

Förvaltningen redogör för arbetet i KST.

**Beslut:**