



Vård- och omsorgsnämnden

**Ledamöter**

Fred Rydberg (KD), Ordförande  
Per-Arne Öhman (M)  
Lisbeth Bolin (C)  
Paul Ohvanainen (SD), 1:e vice ordförande  
Carolina Cranser (S)  
Inger Wallin (S)  
Birgitta Green (Båp)

**Ersättare**

Helene Plahn (M)  
Jörgen Allstedt (C)  
Lilly-Ann Strömberg (S)

**Vård- och omsorgsnämnden** kallas till sammanträde

Dag och tid      måndagen den 27 november 2023, kl. 18:00

Plats              Skoklosterrummet, Kommunhuset, Bålsta

**Ärenden**

1.    Mötets öppnande och anmälan av övriga frågor 2023  
      Dnr 2023/00001
2.    Upphävelse av inriktningsbeslut verksamhetslokaler  
      Dnr 2023/00173
3.    Övriga frågor 2023  
      Dnr 2023/00006

---

Fred Rydberg  
Ordförande

Vård- och omsorgsförvaltningen

Niki Mallouppas Carlquist, Nämndsekreterare  
niki.mallouppas.carlquist@habo.se

## **Mötets öppnande och anmälan av övriga frågor 2023**

### **Förslag till beslut**

1. Vård- och omsorgsnämnden beslutar att utse Paul Ohvanainen (SD) till justerare av dagens protokoll.
2. Vård- och omsorgsnämnden fastställer dagordningen med eventuellt tillägg av övriga frågor.
3. Vård- och omsorgsnämnden beslutar att protokollet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Vård- och omsorgsnämnden öppnar dagens sammanträde med kontroll av närvaro. Vård- och omsorgsnämnden utser Paul Ohvanainen (SD) till justerare av dagens protokoll och godkänner därefter förslaget att justera protokollet omedelbart. Eventuella övriga frågor anmäls, därefter godkänns dagordningen.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Beslutet innebär inga ekonomiska konsekvenser.

### **Barnperspektivet**

Beslutet har ingen påverkan ur ett barnperspektiv.

### **Näringslivsperspektivet**

Beslutet har ingen påverkan på näringslivet.

### **Uppföljning**

Beslutet kräver ingen uppföljning.

### **Beslutsunderlag**

- Denna tjänsteskrivelse nr 7783, daterad 2023-11-21.
-

Vård- och omsorgsförvaltningen

Karin Borgström, Förvaltningschef  
karin.borgstrom@habo.se

## Upphävelse av inriktningsbeslut verksamhetslokaler

### Förslag till beslut

1. Vård- och omsorgsnämnden beslutar att tillstyrka inriktningen att dra tillbaka investeringsbudgeten för projekt 1106 äldreboende Åsen om 121 miljoner och avsluta projektet.
2. Vård- och omsorgsnämnden uppdrar till förvaltningen att fortsätta utreda användningen av Plommonvägen 2-6 utifrån verksamheternas behov med återkoppling i vård- och omsorgsnämnd i februari 2024.
3. Vård- och omsorgsnämnden upphäver alla tidigare beslut som gäller att inte bedriva verksamhet på Plommonvägen 2-6

### Sammanfattning

Frågan om hur kommande platsbehov inom äldreomsorgen ska lösas har varit föremål för utredning under en tid. Analyserna har nu landat i ett förslag om att Plommonvägen 2-4 kan användas för att möta delar av behovet och att den pågående investeringen i äldreboendet Åsen ska föreslås avslutas. Förslaget innebär att kostnaderna, 8,1 miljoner kronor, belastar vård- och omsorgsnämndens driftbudget 2023.

### Ärendet

Frågan om hur kommande platsbehov inom äldreomsorgen har varit föremål för analys under en tid i Håbo. Under våren 2023 genomfördes en utredning, *Vad som är bäst för Håbos äldre* (§257 Dnr 2022/00177) med syftet att presentera förslag på om och hur Plommonvägen 2, 4 och 6 kan användas för att tillgodose behovsområdena inom Strategin för hälsosamt åldrande och andra samhällsviktiga områden.

Användningsområden som diskuterades i utredning var bland annat att omvandla Plommonvägen 2-4 till ett trygghetsboende. Utredningen bedömdes dock inte ge några konkreta förslag på användandet av Plommonvägen 2-6. Kommunstyrelsen fattade den 24 oktober 2023 beslut om att godkänna utredningen och uppmana gruppledarna i kommunfullmäktige att arbeta vidare med frågan om hur verksamhetslokalerna benämnda Pomona kunde utvecklas till gagn för kommunens äldre.

Plommonvägen 6 är idag ett korttidsboende för demenssjuka personer i kommunens regi (6 platser). Plommonvägen 2-4 har varit särskilt boende t o m flytten till Västerhagsvägen 17 år 2022. Det som i dagsläget finns kvar på Plommonvägen 2-4 är korttidsboende för somatisk sjuka (8 platser), Öppen träffpunkt, hemtjänstgrupp Grön och nattpatrull, administration och läkemedelsförråd för korttidsavdelningarna, projekt Gransätterskolan, projekt Hälsosamtal.

Vård- och omsorgsförvaltningen

Vård- och omsorgsnämnden hyr fortfarande Plommonvägen 2-4, trots tomställande av flera våningsplan till förmån för flytten till Västerhagsvägen 17. Beslut har fattats gällande flytt från Plommonvägen 2-4 och förvaltningen fick då i uppdrag att hitta temporära lokaler för verksamheter som fortfarande finns i Plommonvägen 2-4. Upphandling av moduler för korttidsboende har genomförts men fullföljdes inte. Arbetat med temporära lokaler har dragit ut på tiden på grund av överklagan för särskilt boende Åsen samt avvaktan med uppsägning av Plommonvägen 2-4.

Parallellt med utredningarna kring Pomona's framtida användning har planering pågått för det nya äldreboendet Åsen i kommunen. Kostnadsutvecklingen inom byggsektorn har inneburit fördyringar i projektet vid flera tillfällen, vård- och omsorgsnämnden beslutade den 3 oktober 2023 om att äska om en utökad investeringsram med innebörden att den totala budgeten skulle öka till 168,3 miljoner kronor, en ökning med 47 miljoner kronor relativt den ursprungliga budgeten som kommunfullmäktige fastställde i februari 2021.

Den 16 november 2023 hölls en workshop med syfte att välja inriktning gällande särskilt boende – gå vidare med planerad nybyggnation av särskilt boende på Åsen eller upprustning av Plommonvägen 2-4. På workshopen deltog kommunstyrelsens ordförande, gruppledarna i kommunfullmäktige, kommundirektören, presidiet för Håbohus samt utvalda tjänstemän. Underlaget för workshopen hade arbetats fram av förvaltningschef Vård- och omsorgsförvaltningen och VD för Håbohus.

Det rådde en konsensus bland de närvarande gruppledarna och ersättare att inriktningen som ska tas är att särskilt boendeplatser samt korttids/växelvård ska erbjudas på Plommonvägen 2-4. Inriktningen innebär att planer för särskilt boende på Åsen ej kommer att realiseras. Det bedöms vara särskilt viktigt att vård- och omsorgsnämnden inkommer med sin syn på den kommande inriktningen för det aktuella beslutet eftersom nämndens verksamhet ska bedrivas i de framtida lokalerna.

### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

De ekonomiska konsekvenserna av att rusta upp Pomona för att kunna användas för ovan angivna syften behöver konsekvensbeskrivas ekonomiskt varefter beslut om finansiering kan fattas av berörda instanser. Beslutet att avsluta byggandet av äldreboendet Åsen innebär att de 8,1 miljoner som hittills har belastat projektet kommer att belasta vård- och omsorgsnämndens resultat för år 2023.

### **Barnperspektivet**

Beslutet har ingen påverkan ur ett barnperspektiv.

### **Näringslivsperspektivet**

Beslutet har ingen påverkan på näringslivet.



Vård- och omsorgsförvaltningen

### **Uppföljning**

Uppdrag till förvaltningen att utreda användning av Plommonvägen 2-6 kommer att återredovisas till ansvarig nämnd i februari 2024.

### **Beslutsunderlag**

- Denna tjänsteskrivelse nr 7786, daterad 2023-11-21.
- Workshop inriktning äldreboende 16 nov 2023 nr 7790, daterad 2023-11-21.

---

### **Beslut skickas till**

Kommunstyrelsen  
Chefer inom vård och omsorgsförvaltningen  
Ekonomichef





# WORKSHOP POMONA

---

2023-11-16



# Upplägg Workshop

- Inledning
- Beskrivning av uppdraget inför workshop
- Presentation av Pomona
- Presentation av underlaget
  - Behovsanalys särskilt boende
  - Olika möjligheter
  - Kalkylens uppbyggnad och gjorda antaganden
  - Resultatet från beräkningarna
  - Övriga påverkande faktorer
- Frågor på underlaget
- Politiskt diskussion och sammanfattning



# Inledning

POMONA

ÅSEN



När vi går härifrån är målsättningen att vi enats om vilken väg framåt vi ska ta -



# Beskrivning av uppdraget inför workshop

- Att jämföra alternativen särskilt boende på Åsen mot särskilt boende på Pomona.
- För alternativet Pomona att skissa på vilka övriga verksamheter som kan inrymmas, samt vilka omställningsåtgärder som kan krävas .
- Att bedöma de ekonomiska konsekvenserna för de olika alternativen samt tillhörande andra påverkande faktorer.
- Allt detta som ett underlag för politiskt vägval.



# Presentation av Pomona

Pomona utvändigt <C:\Pomona ägarworkshop\Pomona.mp4>

Pomona invändigt <C:\Pomona ägarworkshop\Pomona invändigt\1.jpg>





# Presentation av underlaget

- *SÄBO Åsen - nyproducerad byggnad*
- *SÄBO på Pomona*
- *Korttids/växelboende på Pomona*
  - Bedömda omställningsåtgärder för SÄBO/kortis/växel på Pomona
  - SÄBO/kortis/växel på Pomona utan ombyggnad av bottenvåning som möjliggör extern uthyrning av lokaler
  - SÄBO/kortis/växel på Pomona med ombyggnad av bottenvåning som möjliggör extern uthyrning av lokaler
  - Träffpunkt på Plommonvägen 6
  - Annan verksamhet på Plommonvägen 6



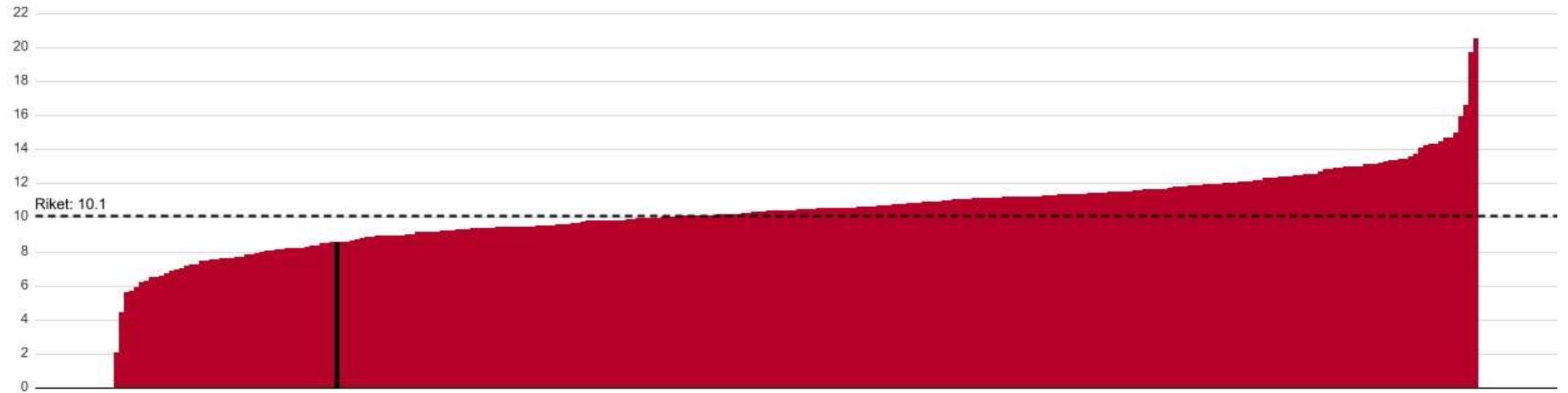
**Behovsanalys Särskilt boende  
Håbo kommun**



# Andel 80 + i särskilt boende 2022

## Håbo kommuns servicegrad i jämförelse med riket

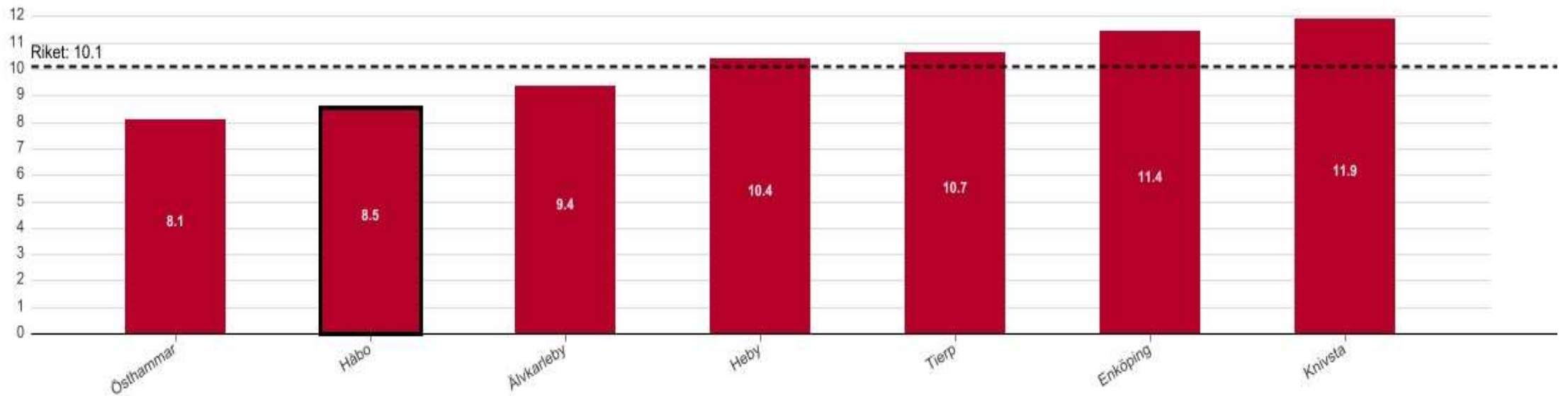
Jämförelse: Invånare 80+ i särskilt boende, andel (%) (År: 2022)



# Andel 80 + i särskilt boende 2022

Håbo kommuns servicegrad i jämförelse med länet

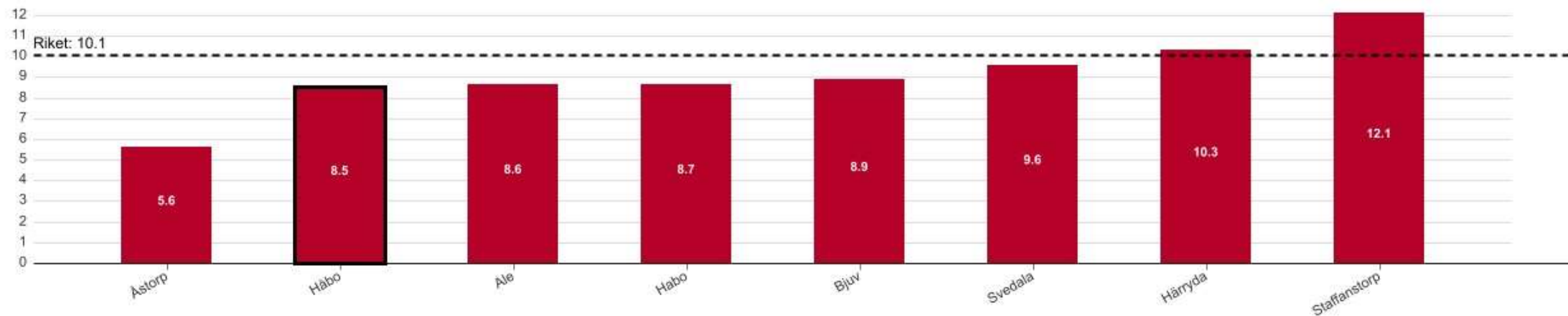
Jämförelse: Invånare 80+ i särskilt boende, andel (%) (År: 2022)



# Andel 80 + i särskilt boende 2022

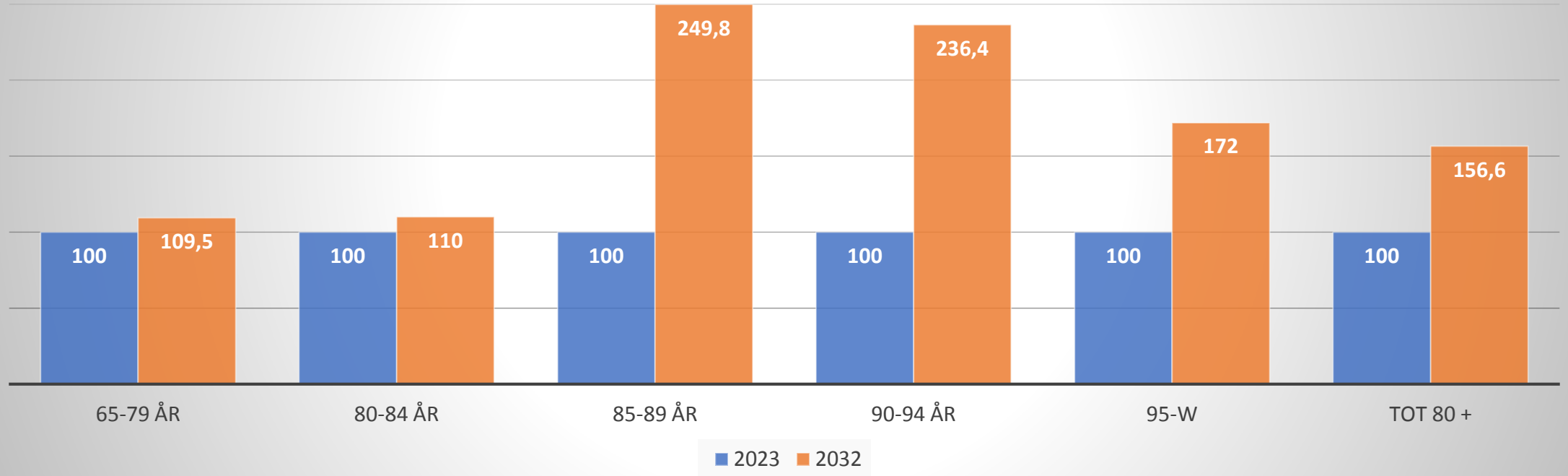
Håbo kommuns servicegrad i jämförelse med liknande kommuner äldreomsorg

Jämförelse: Invånare 80+ i särskilt boende, andel (%) - Håbo (År: 2022)



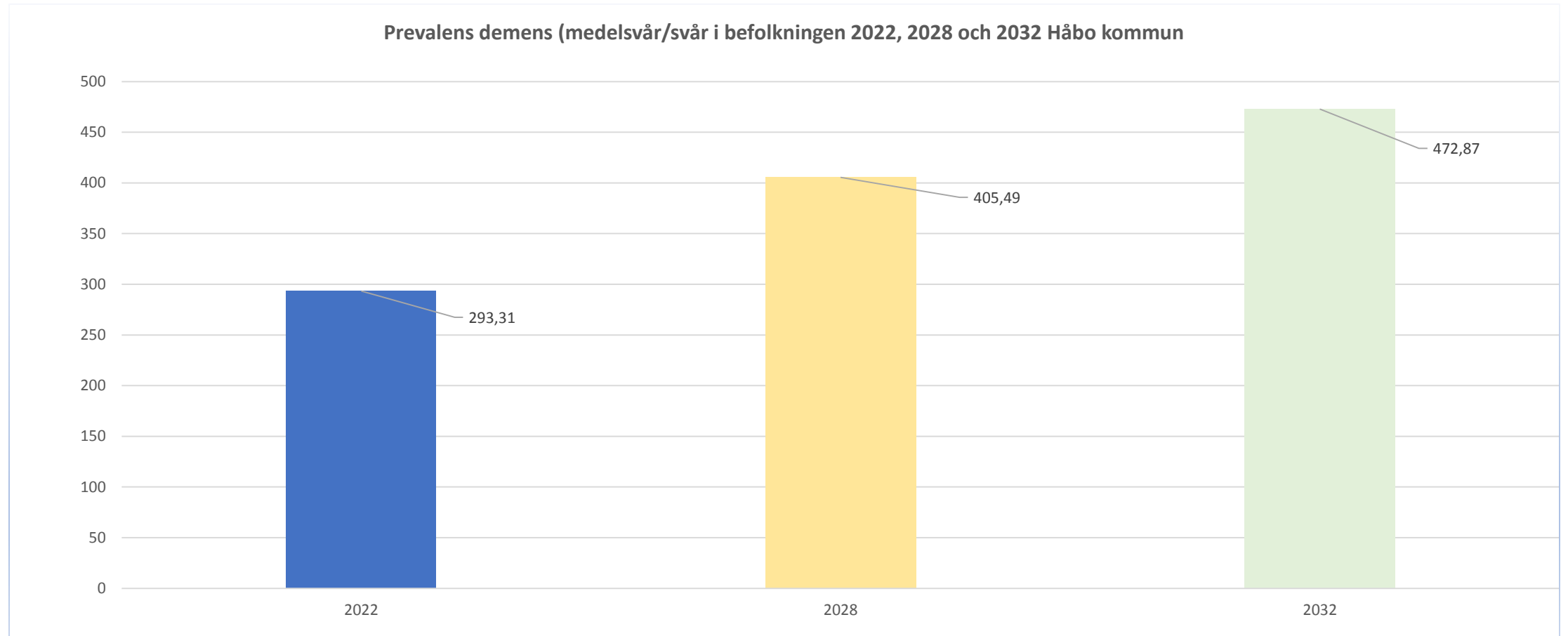
# Befolkningsutvecklingen 2023-2032 i åldersklasser

Demografisk utveckling i åldersklasser 2023-2032  
indexerad

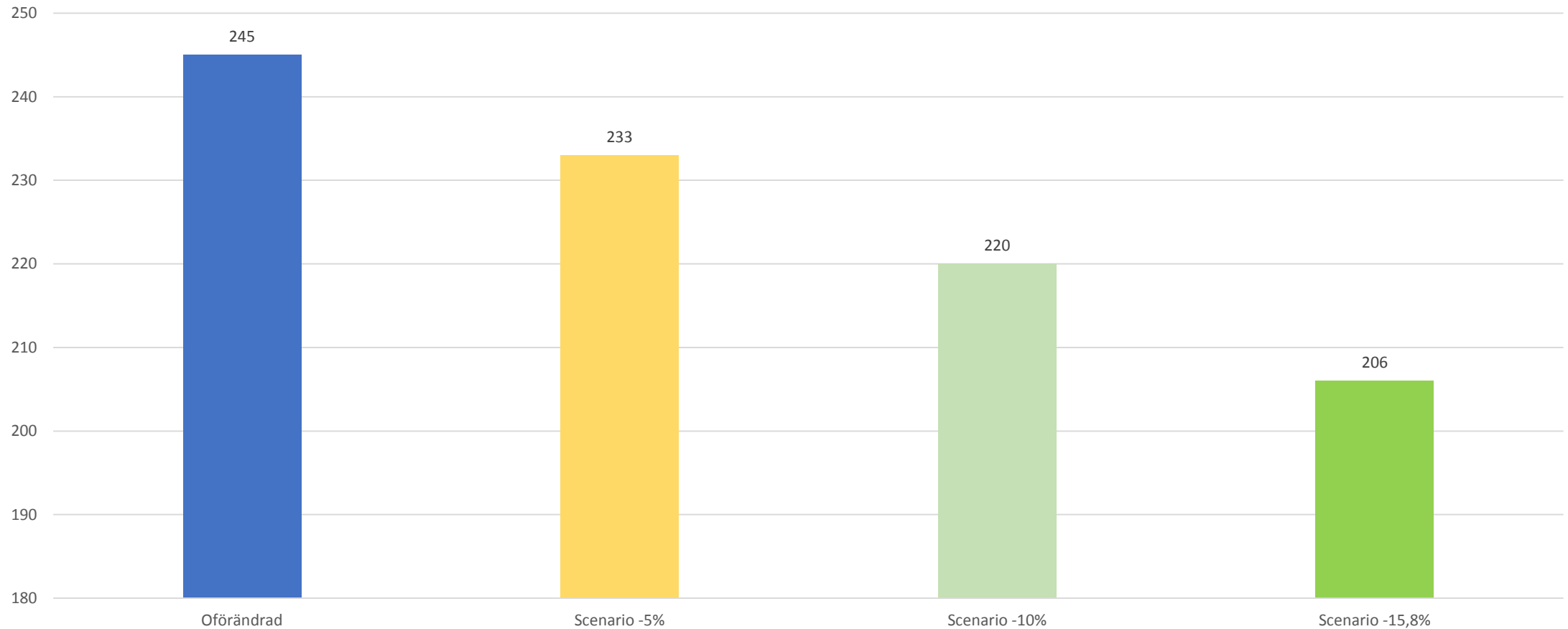




## Prevalens demens (medelsvår/svår) i befolkningen 2022, 2028 och 2032 Håbo kommun

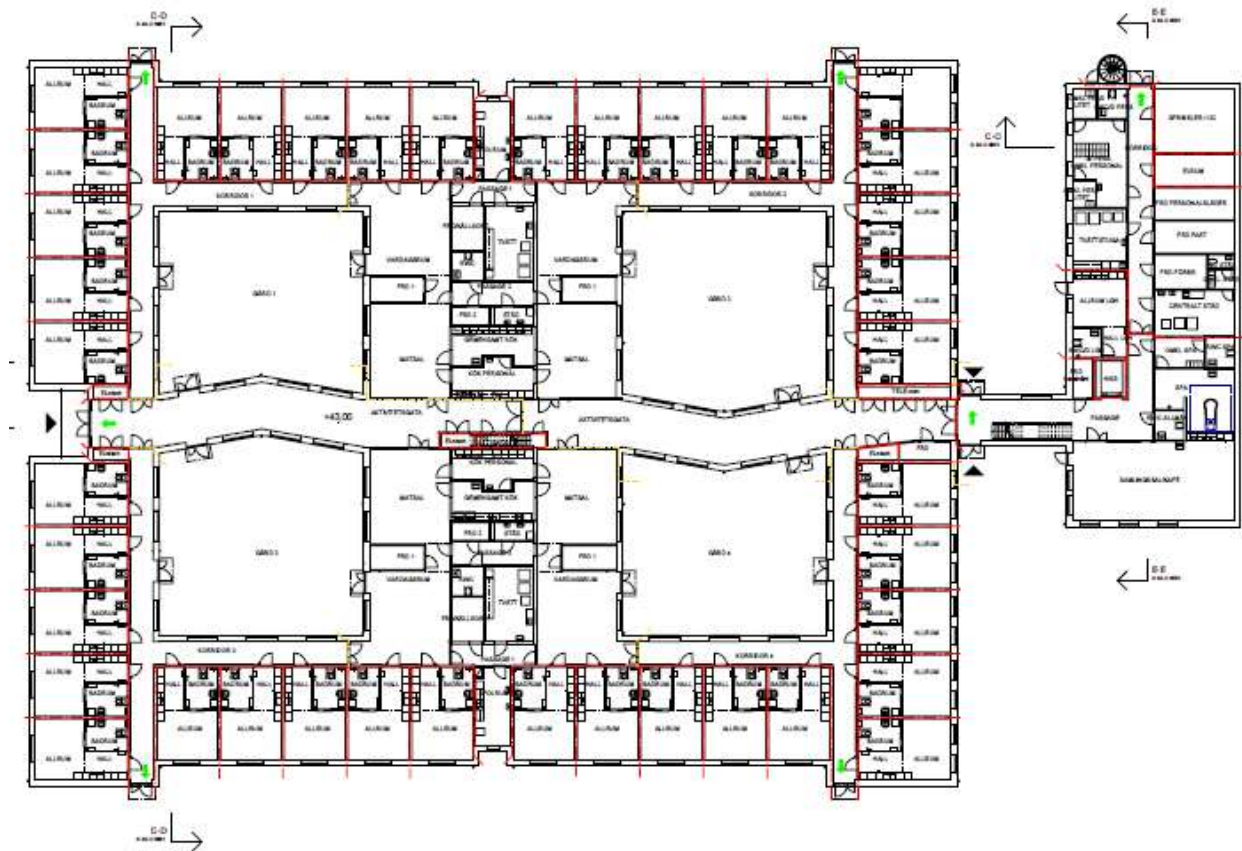
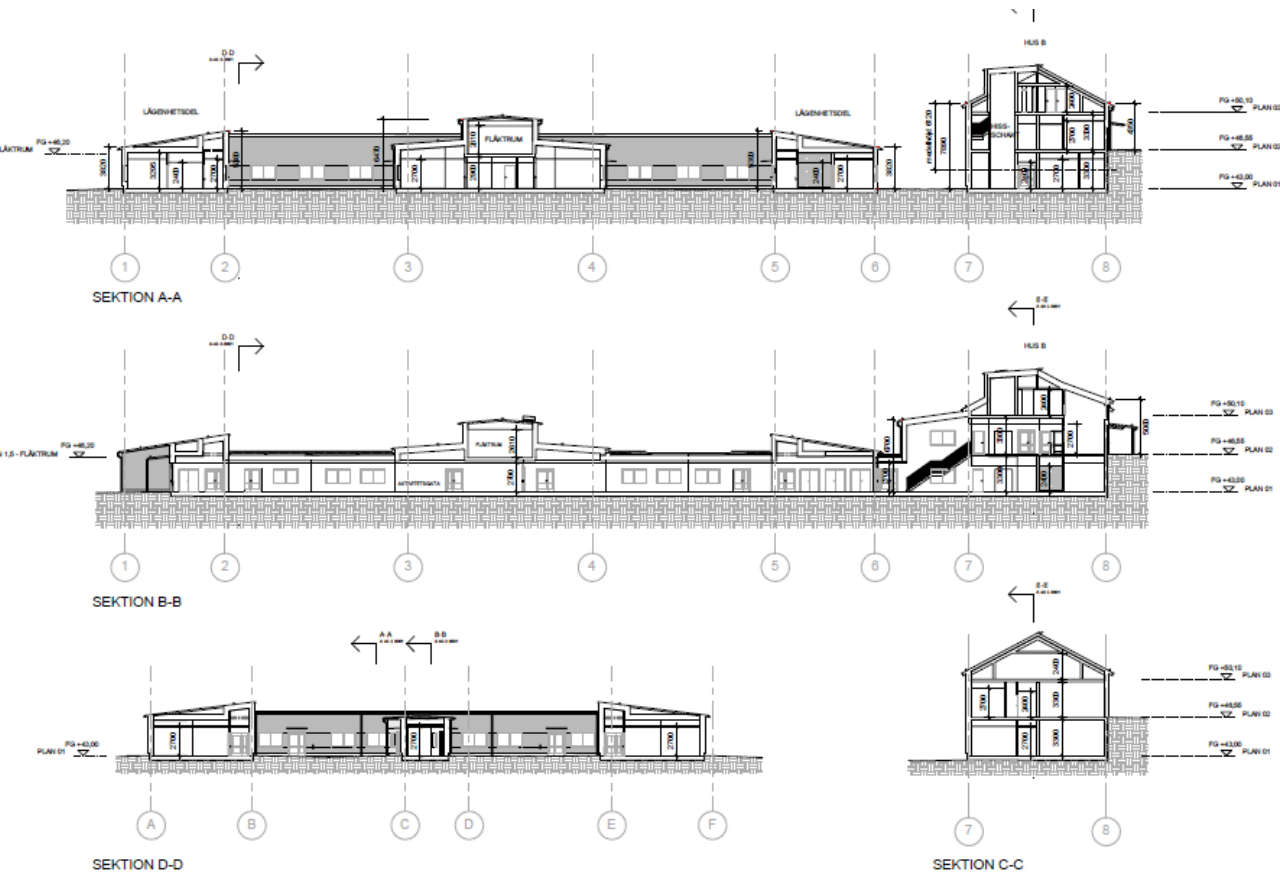


# Fyra olika beräkningar av behovet av platser 2032 i särskilt boende för äldre (idag finns 118 platser)



# SÄBO på Åsen

- 40 platser
- Särskilt boende för personer med demenssjukdom
- Ritat efter konceptet "Demensby"
- Överklagan i mark- och miljödomstolen är avslagen



# SÄBO med korttidsboende/växelboende på Pomona

## Möjligt antal platser efter nödvändiga justeringar:

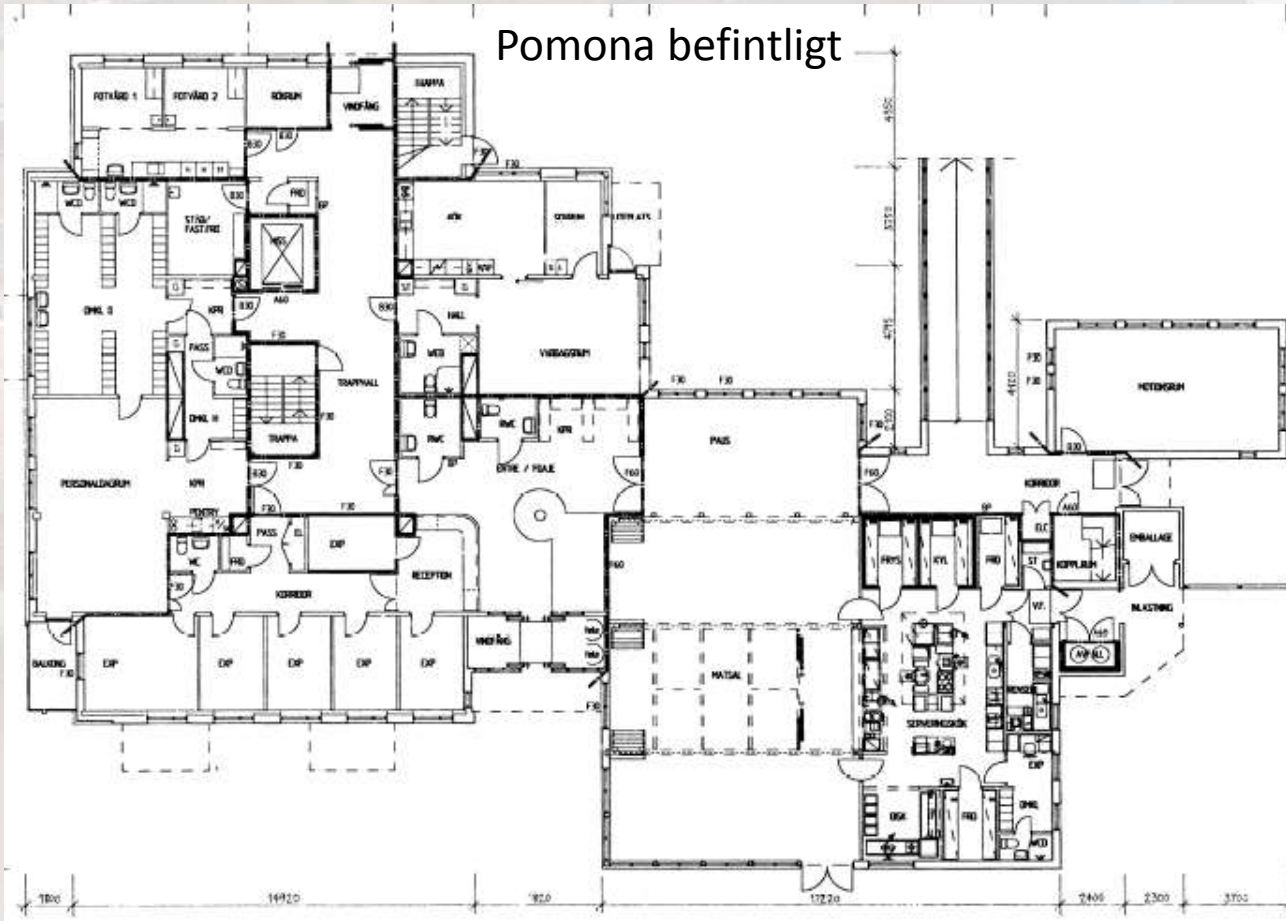
- 37 platser särskilt boende
- 21 platser korttidsboende/växelboende
- Nödvändiga åtgärder är att tillse vårdhygieniska aspekter på varje våningsplan. Detta för att förhindra smittspridning som har varit ett stort problem för Plommonvägen 2-4.
- Övrig verksamhet kan vara:
  - Öppen träffpunkt
  - Extern Fotvård
  - Caféverksamhet
  - Äldrecentrum med anhörigcentrum
  - Samarbete med kulturföreningar för sociala aktiviteter





# Verksamheter i bottenplan på PV2,4

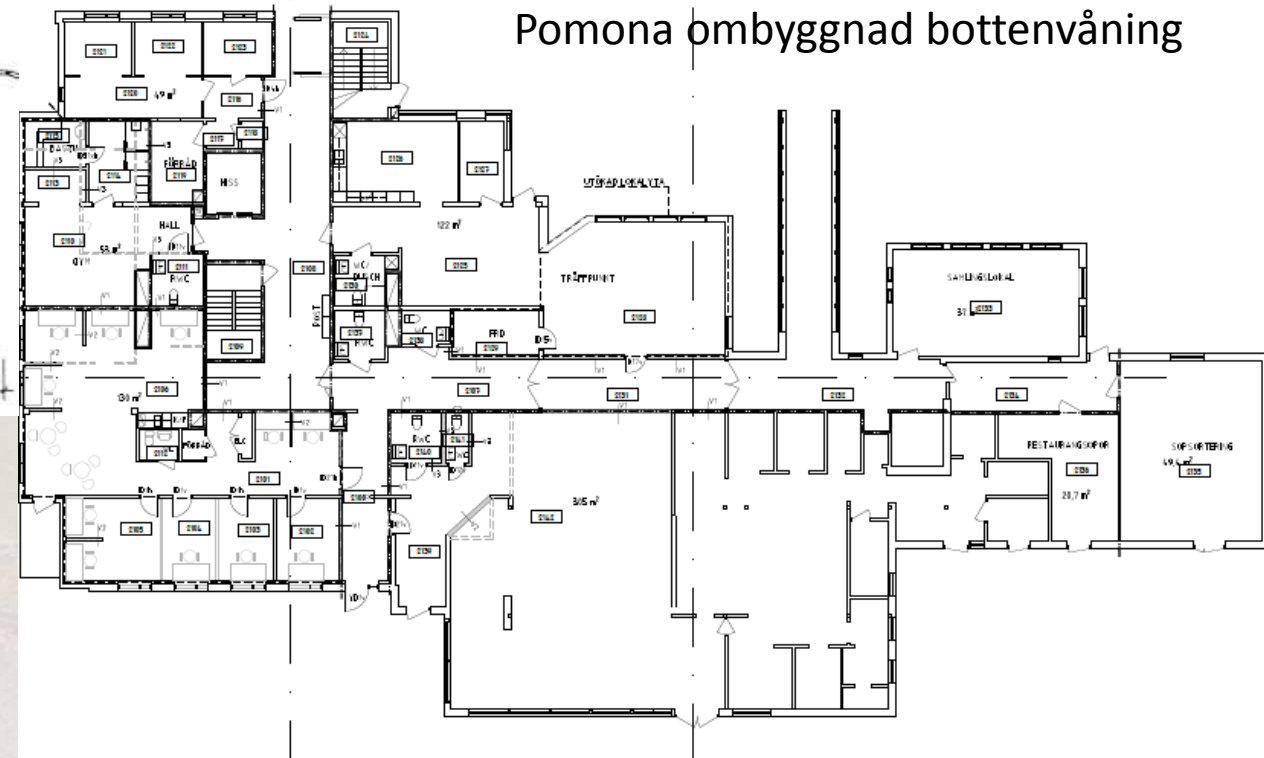
Pomona befintligt



Ombyggnad enligt nedan möjliggör

- Träffpunkt i något större lokal, dock utan möjlighet till restaurangen
- Fotvård i extern regi
- Personalutrymmen för SÄBO/kortis/växel
- Restaurang i egen eller extern regi

Pomona ombyggnad bottenvåning



Befintligt utförande utan större omställning möjliggör

- Träffpunkt i enligt samma upplägg som befintligt
- Fotvård i extern regi
- Personalutrymmen för SÄBO/kortis/växel
- Restaurang/café i egen regi



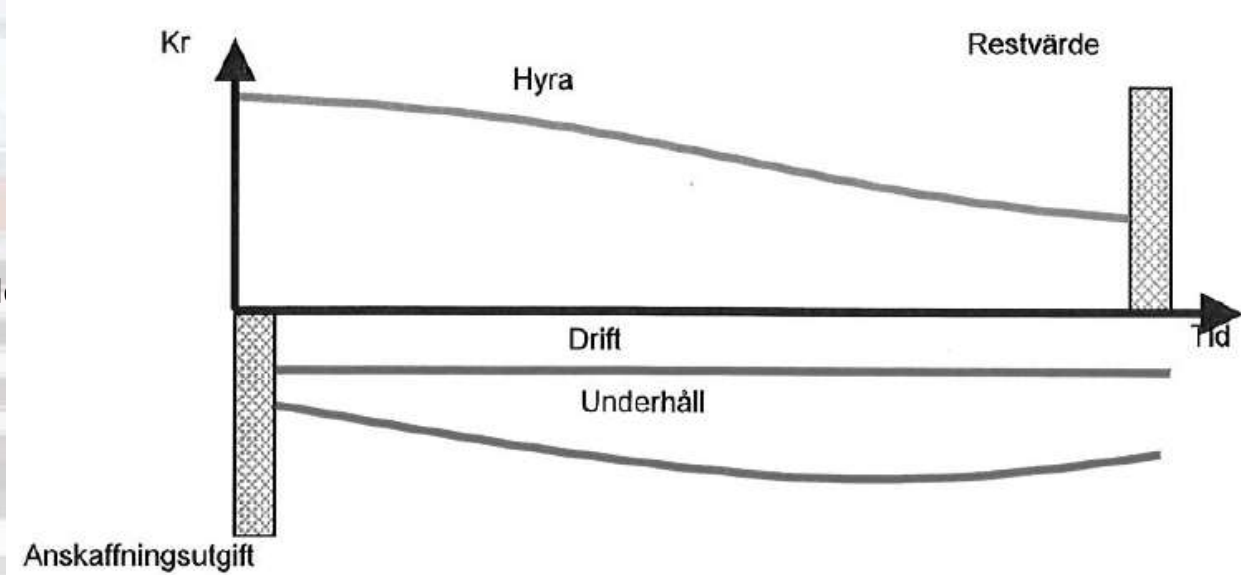




# Kalkylens uppbyggnad

## Nuvärdesanalys

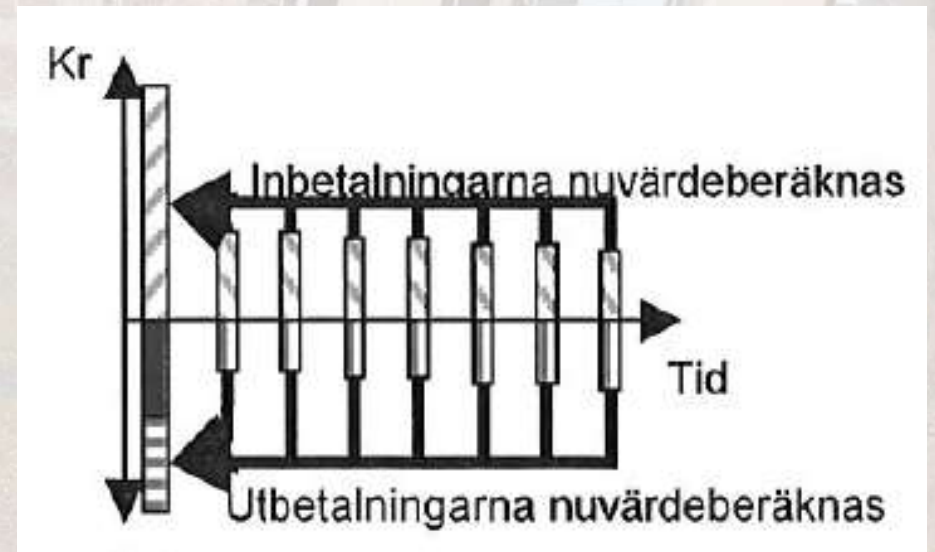
- Kalkylen är ingen budget, den är inte exakt
- Den visar grovt på skillnader mellan olika alternativ, och ska användas för att välja inriktning.
- Kalkylen bygger på antaganden om framtiden som är svåra att förutse
- Kostnader som bedöms som ringa eller ungefärligt lika mellan alternativen har utelämnats. Kalkylen ger alltså ingen fulltäckande bedömning av nuvärdet för de två alternativen, den visar endast på skillnaden mellan dem.
- Det svåra har varit att jämföra äpplen med äpplen, inte äpplen med päron
- *Jämförelsen är mellan särskilt boendeplatser och inte med växel och korttids*



## Diskonterad kassaflödesanalys

Framtida kassaflöden diskonterade (rabatterade) till dagens värde

**Kassaflöde** 105 kr 107 kr 110 kr 113 kr 114 kr 300 kr







# Antaganden Särskilt boende Pomona

- Direktavkastningskrav 4 %
- Ingen subventionering till boende
- Hyresutveckling 1,5 %
- Hyran är utan rörliga delar
- Övriga verksamheter än SÄBO hanteras som intäkter i kalkylen

Håbo kommun fortsätter hyra hela Pomona av Håbohus  
 Personalkostnader ca 26,6 Mkr/år  
 Avbetalningstid för omställningsåtgärder 20 år  
 Kostnadsutveckling ink personal 2,0 %  
 Kalkyl till 2050 (därefter restvärde där allt förutsätts fortsätta lika)

Pomona												
<b>Håbo kommuns kostnader Pomona</b>												
Håbo kommuns hyreskostnad 2023 till Håbohus ex rörliga delar (-)												
Håbo kommuns hyresintäkt från brukare/övriga verksamheter på Pomona												
Eventuell hyresrabatt Håbo kommun vid fortsatt förhyrning												
Nettohyra för Håbo kommun PV2,4 2023 ex rörliga delar												
Personalkostnad (-)												
Avbetalningstid ombyggnadsåtgärder												
Hyresutveckling												
Löneutveckling personal												
Inflation												
Direktavkastning												
Kalkylränta												
Kalkylår		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Nuvärdesberäkning Pomona</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	
Håbo kommuns hyreskostnad 2023 till Håbohus ex rörliga delar	-9203959	-9342018	-9482149	-9624381	-9768746	-9915278	-10064007	-10214967	-10368191	-10523714	-10681570	
Håbo kommuns hyresintäkt från brukare/övriga verksamheter på Pomona	6165281	6257760	6351626	6446901	6543604	6641758	6741385	6842505	6945143	7049320	7155060	
Eventuell hyresrabatt Håbo kommun vid fortsatt förhyrning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Håbo kommuns nettohyra för PV2,4 ex rörliga delar	-3038678	-3084258	-3130522	-3177480	-3225142	-3273520	-3322622	-3372462	-3423049	-3474394	-3526510	
Tillkommande hyra för ombyggnadsåtgärder för valt scenario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summa fastighetskostnader	-3038678	-3084258	-3130522	-3177480	-3225142	-3273520	-3322622	-3372462	-3423049	-3474394	-3526510	
Personalkostnad	-26609000	-27141180	-27684004	-28237684	-28802437	-29378486	-29966056	-30565377	-31176684	-31800218	-32436223	
Summa kostnad	-29647678	-30225438	-30814526	-31415164	-32027580	-32652006	-33288678	-33937839	-34599733	-35274612	-35962733	
Restvärde år 2050	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Nuvärde restvärde	-244 345 761											
Nuvärde summa kostnader år 1-20	-486 134 925											
<b>Nuvärde Pomona</b>	<b>-730 480 686 kr</b>											

Inga omfattande ombyggnadsåtgärder av lägenheter eller bottenvåning är medräknade i detta upplägg, underhållsåtgärder krävs dock

Nuvärde Pomona ca -730 Mkr



# Antaganden Särskilt boende Pomona

- Direktavkastningskrav 4 %
- Ingen subventionering till boende
- Hyresutveckling 1,5 %
- Hyran är utan rörliga delar
- Övriga verksamheter än SÄBO hanteras som intäkter i kalkylen

Håbo kommun behöver inte hyra restaurangen på PV2  
Personalkostnader ca 26,6 Mkr/år  
Avbetalningstid för omställningsåtgärder 20 år  
Kostnadsutveckling ink personal 2,0 %  
kalkyl till 2050 (därefter restvärde där allt förutsätts fortsätta lika)

Ombyggnadsåtgärder av bottenvåning på Plommonvägen 2 enligt visat förslag, i övrigt är inga större ombyggnader av lägenheter medräknade i detta upplägg, underhållsåtgärder krävs dock

Nuvärde Pomona ca –XXX Mkr

# Personaldrift i jämförelse

## Pomona (totalt antal platser 57 st (SÄBO+korttids/Växel)

Otidsenlig planlösning i Plommonvägen 2-4 - stor påverkan på drifteffektivitet. Nyckeltalen väsentligt högre.

Enligt beräkningar kommer det att krävas ca 59,49 årsarbetare vilket blir 1,03 i personaltäthet. Det ger en kostnad per år på ca 57 568 112 kr för den totala driften av 57 platser

På 15 år - ca 960 msek.

Hysesintäkten från brukarna skall dock räknas av från detta och då ökar den procentuella kostnaden för arbetskraft.

Ingen övrig administration och centrala kostnader/overhead är inräknad.

## Åsen – kommunal regi (40 platser)

Personalkostnad/år 24,5 miljoner – 40,8 årsarbetare. 1,0 i täthet.

Total kostnad på 15 år: 929 miljoner

Om Åsens byggs behövs lokaler för 20 korttidsplatser

## Nytt boende i kommunens regi (60 platser) jämförelse till Pomona 57 platser

I ett nytt boende (som kommunen själv hyr av extern specialiserad byggherre/eller Håbohus) med 60 välplanerade lägenheter och gemensamma ytor kan man få väsentligt bättre driftsekonomi.

Enligt beräkningar kommer det att krävas 42,80 årsarbetare vilket blir 0,71 i personaltäthet. Det ger en kostnad per år på ca 46 010 135 kr för den totala driften.

På 15 år - ca 767 msek.

Hysesintäkten från brukarna skall dock räknas av från detta och då ökar den procentuella kostnaden för arbetskraft.

Har inte lagt in några övriga administrativa kostnader/overhead vilket är olika mellan kommuner. Har i detta exempel räknat med att kommunen driver boendet med samma bemanning/effektivitet som det föregående/privata. OBS här finns inget vinstpåslag.

Pomona kommer aldrig bli ett drifteffektivt boende

Stora utmaningar när det gäller bemanning, inte minst på natten där det krävs dubbelt så många som på ett nybyggt boende.



# Vårdhygieniska och arbetsmiljöaspekter

---

- Spoldesinfektor ska finnas på varje plan för att förhindra smittspridning. I rummet ska det finnas handfat och möjlighet att separera rent från smutsigt. I ett spoldesinfektorrum får ej toalett finnas. Rummen som finns idag är för små men det kan vara möjligt om vi ser till att det finns ordentligt med förrådsutrymmen på planet.
- Tvättstuga för boendetvätt på varje plan inkl torktumlare
- Förråd för att förvara förbrukningsmaterial är nödvändigt
- Stadvagn och material för rum bör finnas på varje plan men ej nödvändigt
- Städmaterial för kök ska finnas i separat utrymme på varje plan vid kök
- 0,8 m runt om exvis vårsäng och toalett för att personal att kunna vårda patienten
- 2,40 m i takhöjd för att kunna möjliggöra taklyft
- [AFS 2020:1 Arbetsplatsens utformning \(av.se\)](#)



# Övriga påverkande fakt

Bara exempel på betygsättning. Karin och Mats gör bedömningarna i dialog

Faktor	Åsen	Pomona
Färdigställandetid	2	4
Vårdhygien	4	3
Lägenhetens utformning/boendekvalitet	5	3
Hyresnivå för boende (kr/kvm)	2	3
Arbetsplatsens attraktivitet	3	4
Koncernnytta	2	3
Läge för boende och anhöriga	3	4
Ekonomisk risk/åtagande för kommunen	2	4
<b>Summa</b>	<b>23</b>	<b>28</b>





An aerial photograph of a residential complex featuring several multi-story brick buildings with balconies. The buildings are arranged in a cluster, with parking lots and some trees visible in the foreground and between the structures. The overall scene is captured from a high angle, providing a clear view of the building layouts and surrounding areas.

# Politisk diskussion och sammenfattning