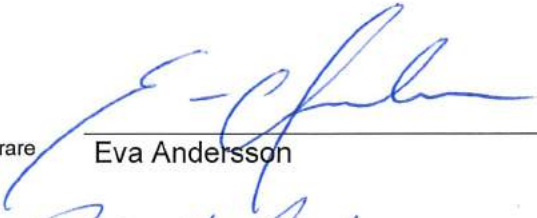




Plats och tid	Åsikten, Munktellstorget 2
Beslutande	Bertil Andersson – via Teams Leif Thorstenson – via Teams Tobias Gustafsson – via Teams Bert Eriksson – via Teams Torgny Zetterling – via Teams Carin Kuutmann – via Teams Seppo Vuolteenaho – via Teams
Ej närvarande	Miriam Holm
Fackliga styrelseledamöter	Thomas Rudenäs – via Teams Paula Sjöberg – via Teams
Övriga deltagare	Fredrik Elf, VD Marie Gynt, Ekonomichef Henrik Sjölund, Bygg- och fastighetsutvecklingschef Sandra Råsberg, Chef HR, Kommunikation och Marknad Tomas Lindblom, Säkerhetschef Ted Lindqvist, Evidensgruppen
Utses att justera	Torgny Zetterling
Underskrifter	
Sekreterare	 Eva Andersson
Ordförande	 Bertil Andersson
Justerande	 Torgny Zetterling

§ 1 Val av justerare

Torgny Zetterling utsågs av styrelsen att justera protokollet.

§ 2 Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände den föreslagna dagordningen.

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll från sammanträde 3/2021 lades till handlingarna.

RAPPORTER

§ 4 Marknadsdjup

Ted Lindqvist Evidensgruppen presenterade "Omvärldsanalys och marknadsdjup för hyresrätter i Eskilstuna".

Rapporten kommer att ligga till grund för vidare diskussioner på styrelsens strategidag den 27 september.

§ 5 Byggproduktion

Henrik Sjölund redovisade byggplaner bostad år 2021 – 2025.

BESLUTSÄRENDEN

§ 6 Ekonomisk prognos 2021

Dnr 2021.011

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna prognosjusteringar per 2021-03

Handwritten signatures in blue ink.

§ 7 Motion Inrätta ett kommunalt byggbolag

Dnr 2021.012

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna redovisade kommentarer gällande motion om kommunalt byggbolag

samt att översända svaret till Eskilstuna Kommunföretag AB

Ärendebeskrivning:

Eskilstuna kommunfastigheter AB (Kfast) har ombetts att inkomma med yttrande på motionen från Vänsterpartiet (V) om att låta utreda möjligheten att starta ett byggbolag, samt att om utredningen visar på positiva effekter, starta ett byggbolag. Motivet är att sänka byggkostnader genom ett kommunalt byggbolag och därmed lägre hyresnivåer.

Omvärldsanalys

Att starta kommunalt byggbolag har hanterats i olika kommuner under den senaste 10-årsperioden och har utretts i flera kommuner. Vid kontakt med flera andra allmännyttiga bolag i landet så har de flesta inte i dagsläget några planer på ett kommunalt byggbolag. De allmännyttiga bolag som ändå har haft planer tidigare har ofta lagt ner dessa planer efter utredningar och analyser. Gällande kostnadsutveckling har Konkurrensverket gjort en uppföljning av vad som hänt med konkurrensen inom bostadsbyggandet mellan åren 2015–2018. Den visar att en stor del av förklaringen till ökade byggpriser ligger i högre materialkostnader, vilket utgör en stor del av den totala produktionskostnaden.

Kommentarer

Kfast bedömning är att riskerna överskrider möjligheterna med ett kommunalt byggbolag beaktande av nedanstående skäl:

Att bilda och driva ett byggbolag för större projekt innebär stora ekonomiska risker samtidigt som möjligheter till besparingar är för osäkra för att motivera att kommunen bildar och driver ett eget byggbolag för nyproduktion.

Det tar flera år att starta upp en fungerande byggverksamhet med rutiner och kunskap och rätt kompetens. Ett kommunalt byggbolag riskerar att ha hantverkare utan arbete om projektet drabbas av överprövningar, då samtliga upphandlingar lyder under LOU.

Investeringsstakten är hög för kommande år, men är samtidigt konjunkturkänslig vilket gör att det svårt att ha en god planering för volymer för ett byggföretag och säkra verksamheten på sikt.

Det är en betydande initial investering av maskiner, verktyg, arbetskläder samt fordon och lokaler.

§ 8 Tuna BRF
Dnr 2021.013

Sekretess enl. OSL 19:1 till dess att Eskilstuna Kommunföretag AB:s styrelseprotokoll från sammanträde den 21 april är justerat så vitt avser uppgifter som avser lokalisering samt kalkyl

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna att ombilda 40 st radhus i Husby-Vreta 1:75 till bostadsrätter enligt konceptet Tuna BRF

att ge VD rätt att utse bostadsrättsföreningens styrelse och revisor

samt att översända ärendet till Eskilstuna Kommunföretag AB

Carin Kuutmann reserverade sig mot beslutet, reservationen bifogas protokollet.

Bakgrund

Konsultbyrå PWC har på uppdrag av och tillsammans med Eskilstuna Kommunfastigheter tagit fram ett koncept för upplåtelseformer av bostäder som syftar till att sänka trösklar på bostadsmarknaden och möjliggöra alternativ till hyresrätt i områden med redan hög andel hyresrätter, alternativt bidra till blandade upplåtelseformer.

Det är inte ovanligt att allmännyttiga bostadsbolag upplåter eller ombildar hyresrätter till bostadsrätter.

§ 9 Golfaren
Dnr 2021.014

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att ge VD i uppdrag att genomföra förvärv av fastigheterna Golfaren 1 och 2 för 8 miljoner kr.

Ärende:

Eskilstuna Kommunfastigheter AB har ett ägardirektiv att bygga 300 bostäder.

RAPPORTER

§ 10 Styrkort

Fredrik Elf presenterade februari månads styrkort. Styrkortet innehåller en avvikelse, antal besökare bad.

§ 11 Nötknäpparen 22

Henrik Sjölund och Marie Gynt presenterade nybyggnation av bostäder och lokaler samt tillbyggnad av garage inför beslut på kommande styrelsesammanträde den 24 maj.

§ 12 Utvecklingsområden kopplat till genomlysning

Sandra Råsberg presenterade Kfast arbete med utvecklingsområdena moderna arbetssätt, daglig styrning, beställarkompetens, företagskultur samt gemensamt kontor.

§ 13 Digitala nycklar

På uppdrag av styrelsen presenterade Tomas Lindblom Kfast hantering av digitala/elektroniska nycklar som utförs i enlighet med Dataskyddsförordningen.

§ 14 VD informerar

Fredrik Elf informerade

Corona

- Sjukfrånvaron fortsatt stabil.
- God tillgång på skyddsutrustning.
- Munktellbadet fortsatt endast öppet för simundervisning och föreningsliv.
- Det sammanlagda stödet av EU-rättsliga statsstödskael får inte överstiga 800 000 euro. Eskilstuna kommun har redan uppnått maxgränsen för lokalhyresrabatt varför Kfast inte kan erbjuda ytterligare rabatter under år 2021.

Brunnsbacken

- Pågår byte av liggande stamledning i delar av vårt fastighetsbestånd i Brunnsbacken.
- Berörda hyresgäster blir utan vatten 2-6 veckor.
- Vi erbjuder tillfälliga duschar och toaletter på gården samt "campingtoalett" i varje lägenhet.
- Berörda hyresgäster erhåller ett hyresavdrag med 50% under pågående arbete.

Skiftingehus

- Rotrenoveringsarbete och ombyggnation av skola pågår.
- Diskussion med kommunen pågår om investeringsram.

Benchmark rapport

- Kommunföretag har i ett särskilt utredningsuppdrag fått i uppdrag att skriva en rapport med benchmark kring bolagens verksamhet och analys av vilka delar som idag sker i egen regi som skulle kunna utföras av privat lokal aktör. Rapporten är beslutad i Kommunföretags styrelse och skickad till Kommunfullmäktige.

Affärsplan

- Kfast styrelse fastställer Affärsplanen på styrelsesammanträde den 12 oktober.

Modellbolag

- Resultatkonferens genomfördes den 19 mars.
- Kfast representanter presenterade Kfast NKI analys.

Klimatplan

- Dialogmöte inbokat under våren.

Personalärende

- Henrik Sjölund, Bygg- och fastighetsutvecklingschef har sagt upp sig och avslutar sin anställning den 22 juni. Rekrytering har startat.

Hållbarhetschef

- Kommunföretag har anställt Susanna Henriksson och hon påbörjade sin anställning den 12 april

Fler i jobb

- Kommunkoncernen har reviderat sitt beslut gällande antal extra tjänster/introduktionsjobb samt språkpraktikplatser. Det innebär att Kfast ska erbjuda 40 introduktionsjobb och 45 språkpraktikplatser från och med 1 januari 2022.

Näringslivsdialog

- Ordförande och VD deltar på Näringslivsdialog den 23 april

Ägande och drift Munkellbadet

- Arbete pågår i arbetsgrupper och styrgrupp.
- Extern konsult är upphandlad.

Stämningsansökan

- Kfast har lämnat in svaromål på stämningsansökan gällande otillåten direktupphandling i och med att tillfälliga avtal tecknats under pågående överprövningsprocess i upphandling gällande lokalvård och fönsterputs.

Ägardialog

- Den 29 april är Kfast tjänstemän kallade till ägardialog.

Entreprenadfrukost

- Kfast bjuder in till en digital entreprenadfrukost den 14 april.

Snickaren i Torshälla

- Uthyrning och intresseanmälan pågår.
- Inflyttning den 15 september 2021.

§ 15 Ärendelista

Genomgång och uppdatering av ärendelista.

ÖVRIGT**§ 16 Nästa styrelsesammanträde**

Nästa ordinarie styrelsesammanträde den 24 maj.



Reservation

Kommunfastigheter, styrelsemöte 2021-04-13

Reservation punkt 08 Skogstorp, Husby-Vreta 1:75 – Tuna BRF

Undertecknad reserverar sig mot beslutet att ombilda 40 radhus i Husby-Vreta 1:75 till bostadsrätter enligt konceptet Tuna BRF.

Skälet till detta är att det inte kan anses gynna bolaget på sikt. Fler hyresrätter behövs i Eskilstuna och detta bör vara bolagets huvudinriktning. I Skogstorp finns få hyresrätter och det bör finnas efterfrågan på radhus att hyra. Som allmännyttigt bostadsbolag ska vi verka för att fler av kommunens innevånare ska få en bostad, men att köpa en bostadsrätt är inte möjligt för många, inte ens med Tuna BRF konceptet. Tillgången till hyresrätter behöver öka och att bygga fler sådana gynnar bolaget på längre sikt genom att det ökar den långsiktiga intjänandeförmågan och bidrar till en starkare position på Eskilstuna bostadsmarknad.

Carin Kuutmann (V)