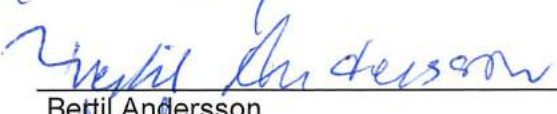


Plats och tid	Auditoret, Munktelstorget 2 kl. 1315 – 1630
Beslutande	Bertil Andersson Leif Thorstenson Tobias Gustafsson Bert Eriksson Miriam Holm via Skype Torgny Zetterling Carin Kuutmann via Skype Seppo Vuolteenaho
Ej närvarande	
Fackliga styrelseledamöter	Thomas Rudenäs
Övriga deltagare	Fredrik Elf, VD Marie Gynt, Ekonomichef Henrik Sjölund, Bygg- och fastighetsutvecklingschef Magnus Widing, Miljö- och kvalitetschef Liselotte Perbro, Hyreschef Sandra Råsberg, Chef Hr, Kommunikation och Marknad Beatrice Amsköld, Ekonom Staffan Larsson, Advokat, Advokatbolaget Fagersand
Utses att justera	Leif Thorstenson
Underskrifter	
Sekreterare	 Eva Andersson
Ordförande	 Bertil Andersson
Justerande	 Leif Thorstenson

§ 1 Val av justerare

Leif Thorstenson utsågs av styrelsen att justera protokollet.

—

§ 2 Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände den föreslagna dagordningen. (Ej HGF)

—

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll från sammanträde 6/2020 lades till handlingarna.

—

BESLUTSÄRENDEN

§ 4 Försäljning

Dnr 2020.021

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna försäljning av Odlarskolan, Samariten 13 till Heimstaden till en köpeskilling av 186 000 000 kronor.

att godkänna försäljning av Viptorp, Hornet 1 - 4 samt Skogsängen, Hövdingen 3 till Heimstaden till en köpeskilling av 609 000 000 kronor.

att godkänna försäljning av Torshälla, Aspen 6 samt Lönner 5 till Ringugnen AB till en köpeskilling av 9 700 000 kronor.

att offentliggöra ovanstående fastighetsförsäljningar tisdag den 9 juni kl. 0930.

samt att översända ärendet till Eskilstuna Kommunföretag AB

Carin Kuutmann reserverade sig mot beslutet, reservationen bifogas protokollet.
Seppo Vuolteenaho och Tobias Gustafsson reserverar sig gemensamt mot beslutet, reservationen bifogas protokollet.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har i ägardirektiv i juni 2019 beslutat om en engångsutdelning från fastighetsförsäljningar på mellan 200 - 400 miljoner kronor.

Eskilstuna Kommunföretag AB (moderbolaget) har i september 2019 beslutat att Eskilstuna Kommunfastigheter (Kfast) under 2020 ska avyttra fastigheter för att sedan genomföra en engångsutdelning på minst 300 miljoner kronor.

—



§ 5 Gallringsbeslut
Dnr 2020.022

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att nedanstående handlingstyper som ingår i diarieförda handlingar 2013-2019 får gallras med följande gallringsfrister:

- Handlingar från polismyndigheten så som polisanmälningar och underrättelser – vid inaktualitet eller senast efter 2 år
- Uppsägning hyreskontrakt - 2 år efter avtalets upphörande
- Kronofogdeärenden gällande hyresskuld - 2 år efter avslutat ärende
- Ägarmedgivande för bostadsanpassning - vid inaktualitet eller senast efter 1 år.

samt att samtliga digitala kopior som ingår i SharePoint-diariet 2010-2019 får gallras vid avveckling av systemet.

§ 6 Uthyrningspolicy
Dnr 2020.023

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att fastställa tillägg i uthyrningspolicyn daterad 2020-06-08 avseende bostadskö för Trygghetsboende.

Bakgrund

Att möjliggöra kvarboende är ett av de äldrepolitiska målen i Eskilstuna kommun. Att bevilja subvention för att stimulera tillkomsten av trygghetsbostäder har både kvalitativa vinster för den enskilde och bidrar till långsiktig kommunal kostnadseffektivitet.

§ 7 Tuna Brf
Dnr 2020.024

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att vid ombildning av nyproducerade bostäder till bostadsrätter utföra det enligt konceptet Tuna Brf

samt att översända ärendet till Eskilstuna Kommunföretag AB

Bakgrund

Kommunfastighet har utvärderat flera alternativ till vanlig Brf, där slutsatsen var att Brf 2.0 var mest intressant, varpå man avser utveckla konceptet ytterligare och kalla sin egen variant för Tuna Brf.

Ärende

Kommunfastighet vill, med utgångspunkt från bolagsordning och ägardirektiv, hitta den bästa upplåtelseformen som kan sänka trösklarna för att komma in på bostadsmarknaden samt möjliggöra alternativ till hyresrätt i områden med redan hög andel hyresrätter.



- Möjliggöra blandade upplåtelseformer i fler stadsdelar än idag
 - Bostadsområdets stabilitet, attraktivitet och trygghet ökar
 - Personer som äger sitt boende månalar om området i stort
- Ge möjlighet för fler att äga sin bostad, även i områden med hög tröskel för att komma in i ägt boende.
- Ge större inflytande över standard och inredning i lägenheten
- Stärka den lokala bostadsmarknaden och öka konkurrensen
- Agera affärsmässigt, genom vinst vid försäljning till Brf samt avkastning på utlånat kapital

Tuna Brf är en helt vanlig bostadsrättsförening ur ett föreningsjuridiskt perspektiv inklusive stadgar etcetera. Lägenhetsinnehavarna/medlemmarna äger sin bostadsrätt och har samma rättigheter/skyldigheter som i en traditionell förening samt tar del av samma fördelar som en vanlig bostadsrätt erbjuder. Skillnaden är:

- I Tuna Brf är det föreningen som står för en stor del av finansieringen. Därför blir insatsen betydligt lägre och månadsavgiften högre. Tuna Brf innebär fördelar för både köparna och samhället i stort.
- I Tuna Brf bygger Kfast bostäder som sedan överläts, till marknadspris, till en Brf-förening. Kfast lånar ut cirka 70% av köpeskillingen till föreningen. Lånet ska sedan amorteras ner under cirka 20 år. Kfast har pant i fastigheten tills reversen är löst.

§ 8 Motion Utsläppsfria arbetsmaskiner vid lokala bygg- och anläggningsprojekt

Dnr 2020.025

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna förslaget till remissvar avseende rubricerat ärende samt

samt att översända ärendet till Eskilstuna Kommunföretag AB

Eskilstuna Kommunfastigheter AB:s yttrande:

Då transporter är en av Eskilstuna Kommunfastigheter AB:s största utsläppskälla, innan vi kan nå målet ett fossilfritt företag, så har vi jobbat med frågan en längre tid. En genomlysning är utförd gällande egna transporter och åtgärdsplaner genomförs. Våra egna lastbilar, bilar och mindre transportfordon utgörs i dagsläget av biogas- eller elbilar. En utfasning pågår gällande arbetsverktyg och arbetsmaskiner från fossila drivmedel till i huvudsak eldrift. En kartläggning av egen bil i tjänst är utförd och handlingsplaner är under framtagande.

När det gäller entreprenörers arbetsmaskiner så är de upphandlade som ramavtal eller som separata entreprenadupphandlingar. I de avtal vi har finns idag inte krav på utsläppsfria arbetsmaskiner. En begränsande faktor på att dessa krav inte ställts hittills är eventuell kostnadspåverkan samt en möjlig begränsande faktor för att få lokala budgivare i upphandlingarna.

På frågan att delta i testprojekt ställer vi oss positiva men frågan om vätgasprojekt är ett område där kommunen inte ligger främst gällande kompetens och erfarenhet. En inriktning på el eller biogas bedömer vi mer adekvat ur kommunens tidigare fattade beslut och inriktning på ESEM:s framtida satsningar.

I det interna arbetet ska vi arbeta vidare för att nå nuvarande klimatmål. I framtagandet av en ny klimatplan i Eskilstuna ingår många intressenter och det är genom detta dokument vi kan komma fram till välavvägd målbild för hela koncernen med en tydlig framtida färdriktning.

På styrelsesammanträde senare i höst presenterar Henrik Sjölund och Magnus Widing förslag på hur vi kan kravställa enligt ovanstående i våra upphandlingar.

RAPPORTER

§ 9 VD information

Fredrik Elf informerade:

Corona

- Stabilt läge gällande sjukfrånvaro.
- Kfast ledningsgrupp sammanträder 1 gång i veckan även under sommaren.
- Samtliga medarbetare kommer att få ett digitalt presentkort som gåva, vilket stöttar det lokala näringslivet.
- Munktelbadet har fortsatt kraftig minskning av besökare.

E-faktura

- Under vintern 2019/2020 genomfördes en kampanj med uppmaning till våra kunder att byta från pappersfaktura till e-faktura eller autogiro. Kampanjen fortsätter i syfte att minska klimatpåverkan, administration och kostnader. Kfast kommer att införa en avgift på 39 kr på pappershyresavin from årskiftet 2021.

Elbilsplatser

- Vi har identifierat ett antal parkeringsplatser som är lämpliga att erbjuda nya elbilsplatser på.

Nystavaren

- Diskussioner pågår med aktuell byggherre.

Balkonger Snickaren

- Kfast undersöker möjligheten att utrusta planerade lägenheter med balkonger.

Ökat resultat

- På moderbolaget styrelsesammanträde den 28 maj konstaterades att bolagen inte når budgeterat resultat. Med anledning av detta önskar Kommunföretags styrelse en redovisning av resultatstärkande åtgärder från samtliga bolag.

Material från rotrenoveringar

- Kfast återanvänder användbart material och övrigt material lämnas till Retuna eller AMA.

Arenautredning

- Arenautredningens slutrapport är skickad till Kommunfullmäktige för beslut 17 juni.

§ 10 ROT renovering Brunnsbacken Tallbiten 2-3

Henrik Sjölund presenterade projekt rotrenovering i Brunnsbacken inför kommande styrelsebeslut den 11 augusti.

§ 11 Affärsplan

Fredrik Elf presenterade affärsplanens nya upplägg inför kommande styrelsebeslut den 11 augusti.

§ 12 Munktellbadet

Fredrik Elf lämnade en nulägesrapport beträffande Kommunföretags utredningsuppdrag "Utreda drift- och ägarform för Munktellbadet". Information ominriktningsbeslut presenteras på Kommunföretags styrelsesammanträde den 15 juni.

§ 13 Sjukfrånvaro

Sandra Råsberg redovisade sjuktal för olika åldersgrupper och yrkeskategorier enligt uppdrag från styrelsen.

Sandra presenterade även Kfast arbete för att minska sjukfrånvaron det första tertialet 2020 samt planerat arbete framåt.

På styrelsesammanträde den 21 september önskar styrelsen en redovisning av hur många som använder friskvårdsbidraget, punkten tillföres ärendelistan.

§ 14 Uppföljning nyproduktion

Marie Gynt presenterade uppföljning nyproduktion gällande:

Djursta

Holmen etapp 1 & 2

Nithammaren 13

Munktellbadet

Odensala

Nötknäpparen 27, Arenan

P-garage

Skolmästaren 1

Nallen 1

Nordstjärnan 13

Eskilstuna Kommunfastigheter AB:s styrelse godkände redovisningen.



§ 15 Besök Hyresgästföreningen

Punkten flyttas till styrelsesammanträde 21 september och tillföres ärendelistan.

§ 16 Ärendelista

Genomgång och uppdatering av ärendelista.

ÖVRIGT

§ 17 Nästa styrelsesammanträde

Nästa ordinarie styrelsesammanträde 11 augusti.





Reservation

Reservation punkt 04, Fastighetsförsäljning vid styrelsemöte för Eskilstuna Kommunfastigheter 2020-06-08

Undertecknad reserverar sig mot beslutet att sälja fastigheterna Samariten 13, Hornet 1 – 4, Hövdingen 3, Aspen 4 och Lönne 5. Förutom Odlarskolan handlar det om närmare 600 hyreslägenheter ur Eskilstuna Kommunfastigheters fastighetsbestånd.

Ett tungt vägande skäl till detta är att försäljningen inte gynnar bolaget på sikt. För Eskilstuna Kommunfastigheter AB innebär detta i stället att ekonomiskt långsiktig intjänandeförmåga, kassaflöde och soliditet minskar. Det innebär att Eskilstuna Kommunfastigheters sammansättning av hyreslägenheter förändras och ökar risken för kommande förluster vid en lågkonjunktur. Det finns idag störst efterfrågan på denna typ av lägenheter med lägre hyror än nyproducerade. Det kan även komma att försvåra det bostadssociala arbetet.

Carin Kuutmann (V)

2020-06-08

Reservation

Styrelsemöte Eskilstuna Kommunfastigheter AB

Fastighetsförsäljning Odlarskolan, Viptorp, Skogsängen, Torshälla.

Vår mening är att Eskilstuna Kommunfastigheter AB är och ska fortsättningsvis vara en stabil aktör på hyresrättsmarknaden med långsiktiga planer för beståndet utan nyckfulla hyreshöjningar och utförsäljningar. En kund hos oss måste kunna känna sig trygg med oss som hyresvärd, ha bekanta fastighetsskötare som man säger hej till. Man ska helt enkelt känna sig hemma hos oss. Det kan man inte uppnå om bostaden när som helst kan bli såld till riskkapitalister.

Upp till 200 lägenheter kan vi tänka oss att sälja i syfte att snabba på renoveringarna. Att sälja mer än så ger visserligen ett tillskott i kassan på kort sikt, på lång sikt kommer inte beslutet att gynna vare sig bolaget eller kommunen. Det som ägaren (kommunen) gör nu är jaga ren vinstmaximering utan hänsyn till bolagets bästa.


Tobias Gustafsson (SD)


Seppo Vuolteenaho (SD)