

**ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL****Styrelsesammanträde 9/2022**

Sammanträdesdatum

Blad

**2022-11-15****1(8)**

Plats och tid	Munktellstorget 2, Auditoriet
Beslutande	Bertil Andersson Leif Thorstenson Tobias Gustafsson Bert Eriksson Miriam Holm Torgny Zetterling Seppo Vuolteenaho
Ej närvarande	Carin Kuutmann Miriam Holm
Fackliga styrelseledamöter	Paula Sjöberg Thomas Rudenäs
Övriga deltagare	Fredrik Elf, VD Robert Bränn, Bygg- och fastighetsutvecklingschef – Via Teams Staffan Larsson, Advokatbolaget Fagersand Handelsbolag – Via Teams Hanna Andersson, Redovisningsansvarig
Utses att justera	Seppo Vuolteenaho
Paragraf	§ 1 - 12
Underskrifter	Protokollet är e-signerat, se sista sidan

**ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER****Styrelsesammanträde 9/2022****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

**2022-11-15**

Blad

**2(8)****§ 1 Val av justerare**

Seppo Vuolteenaho utsågs av styrelsen att justera protokollet.

---

**§ 2 Godkännande av dagordningen**

Styrelsen godkände den föreslagna dagordningen.

---

**§ 3 Föregående protokoll**

Protokoll från sammanträde 8/2022 lades till handlingarna.

---

**BESLUTSÄRENDEN****§ 4 Gillet 2, Torshälla**

Dnr 2022:263:1000

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

**att** godkänna köp av fastighet Gillet 2 i Torshälla med fyra byggnader med totalt 81 trygghetsbostäder och gemensamhetslokal till en kostnad av 190 427 000 kr. Lagfartskostnad tillkommer med 4,25 % av köpeskillingen, 8 093 150 kr.

**samt att** översända ärendet till Eskilstuna Kommunföretag AB

**Bakgrund**

Kfast ska enligt ägardirektiv ha kapacitet att bygga 300 bostäder i genomsnitt per år över konjunkturcyklerna, med största insats under lågkonjunktur. Nybyggnationen av trygghetsboenden är ett av utpekade fokusområden i ägardirektiven för att möta efterfrågan från en större andel äldre.

Maison Forte genom Tuna Gille AB äger fastigheterna Gillet 1, 2 och 3 i Torshälla. Bolaget har lämnat in ansökan om lantmåteriförrättning där Gillet 1, 2 och 3 fastighetsregleras till två nya fastigheter, Gillet 1 och Gillet 2.

På Gillet 1 planeras för att bygga ett vård- och omsorgsboende med 88 bostäder och ingår inte i förvärvet.

På Gillet 2 uppförs fyra byggnader med trygghetsbostäder och gemensamhetslokal som Kfast förvärvar till ett fast pris när byggnaderna är färdigställda 2024. De tre bostadsbyggnaderna utgör 81 trygghetsbostäder. Trygghetsbostäder är hyresrätter för målgrupp över 65 år där gemensamhetslokal med aktivitetsvärdinna/värd ingår. Byggnaderna ska uppföras med hög miljöprofil enligt certifieringen Miljöbyggnad Guld vilket ligger i Kfast långsiktiga strategi. Hyresgästerna kommer att erbjudas elbilspool då det endast kommer att erbjudas 15 parkeringsplatser på fastigheten.

Aktuell fastighet ligger i ett attraktivt läge i Torshälla och i direkt närhet till Torshällaån. Fastigheten ligger i närheten av andra fastigheter som Kfast äger och förvaltar, vilket ger möjlighet till effektiv förvaltning. En utveckling av aktuell yta bedöms stärka attraktiviteten i området i stort.

Investeringen har behandlats i bolagens interna forum för investeringar som menar att ekonomiskt är investeringen förknippad med låg lönsamhet till stor del betingat av rådande höga byggpriser. Förvärvet avser en affär till ett fast pris i 2024 års nivå och Kfast är långsiktig i sitt ägande. Fastigheten har en låg energiförbrukning vilket ger låg driftskostnad som också garanteras av säljaren de första 10 åren. Samtidigt finns det andra värden som likväl behöver beaktas vid beslut. Ur kommunkoncernens perspektiv bedöms det strategiskt klokt att uppföra trygghetsboenden i nära anslutning till vård och omsorgsboenden då det kan medföra ökad effektivitet i arbetet för exempelvis hemtjänsten. Efterfrågan på trygghetsbostäder bedöms vara hög utifrån intresselista samt i undersökningar som Kfast har gjort vid t ex seniormässor.

Bostäderna på Gillet är de första trygghetsbostäderna som byggs i Torshälla.

## § 5 Remiss Riktlinje för kvalitets- och verksamhetsutveckling i Eskilstuna kommunkoncern

Dnr 2022:295:1002

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

**att** godkänna förslaget till remissvar och kommentarer från Kfast

**samt att** skicka beslutet till Eskilstuna kommunföretag för vidare hantering

### Ärendebeskrivning

Riktlinjen grundar sig i målsättningen att få ännu bättre effekt av kvalitets- och verksamhetsutvecklingen inom Eskilstuna kommunkoncern. Kvalitets- och verksamhetsutvecklingen ska bidra till en hållbar samhällsutveckling och en effektivare organisation. Genom ständiga förbättringar och nya arbetssätt kan vi fortsätta att skapa värde för dem vi är till för. Riktlinjen utgår från verksamheternas


behov av att öka förbättringstakten, men också utifrån forskning om företag och organisationer med goda hållbara resultat.

Enligt riktlinjen kan en förbättringskultur beskrivas som en förflyttning från implementering till förbättring.

### Ärendebeskrivning

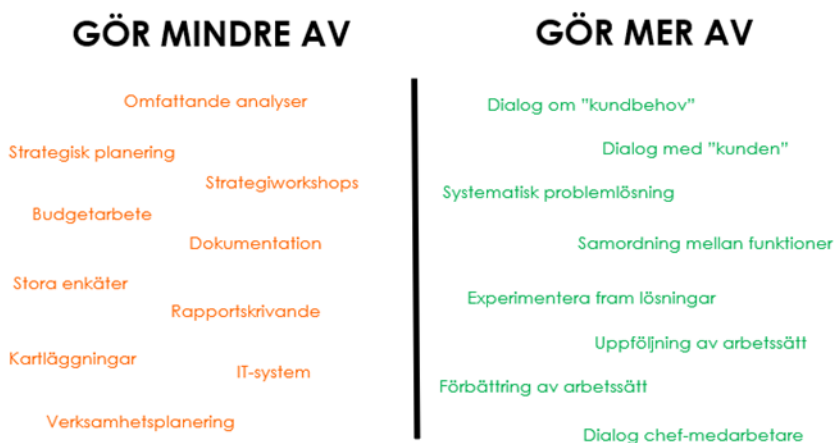
Riktlinjen grundar sig i målsättningen att få ännu bättre effekt av kvalitets- och verksamhetsutvecklingen inom Eskilstuna kommunkoncern. Kvalitets- och verksamhetsutvecklingen ska bidra till en hållbar samhällsutveckling och en effektivare organisation. Genom ständiga förbättringar och nya arbetssätt kan vi fortsätta att skapa värde för dem vi är till för. Riktlinjen utgår från verksamheternas behov av att öka förbättringstakten, men också utifrån forskning om företag och organisationer med goda hållbara resultat.

Enligt riktlinjen kan en förbättringskultur beskrivas som en förflyttning från implementering till förbättring.



	Implementering	Förbättring
<b>Omfattning</b>	Stora och få	Många och små
<b>Ledningen</b>	Strateg, beslutande, informatör	Riktninggivare, stödjande, integrerande
<b>Medarbetaren</b>	Mottagare	Aktiv drivande
<b>Stab, expert</b>	Dokumenterande, analyserande	Metodstödjande
<b>Genomförande</b>	Hitta perfekt lösning, besluta, införa	Experimentera
<b>Lösning</b>	Finna det optimala	Inget är optimalt
<b>Fokus</b>	Organisationen	Processer och värdeskapandet

Beteenden som enligt riktlinjen ska utvecklas och stärkas inom alla förvaltningar och bolag är:



### Kommentarer från Kfast

En generell synpunkt är att vissa delar av dokumentet har inriktningen av att vara en policy mer än än riktlinje. Diskussioner förs kring övergripande förhållningssätt som att skapa en kulturell och strukturell utveckling som är förbättringsinriktad. Dessa två delar är mycket väsentliga för att stödja en systematik, men känns mer som en vägledning för att få till den genomarbetade PUFF-systematiken som tas upp till i dokumentet. Vidare när det gäller utförandedelen så hänvisas till Eskilstuna kommuns internportalen för att hitta arbetssätt och verktyg. Dock saknas tillräckligt tydlig hänvisning till verktyg och arbetssätt, vilket kan vara att föredra för att skapa en tydligare riktlinje.

Våra beteenden i en förbättringskultur exemplifieras i dokumentet i två grafer. I grafen "implementering mot förbättring" uttalas bl. a att vi ska göra en förflyttning från organisationen mot att processer är värdeskapande samt i grafen "vad vi ska göra mer av respektive mindre av" där flertalet punkter kan tolkas som att delar av verksamhetsutvecklingen ska utföras genom ett mer processororienterat arbetssätt.

Om detta är syftet bör man även exemplifiera och förtydliga det förbättringsarbete som pågår ute i förvaltningar och bolag, nivån under PUG och PLG där arbetssätt, metoder och verktyg dagligen förbättras genom förbättringsteam kopplade till processer. Arbetet på denna nivå har stor potential att utvecklas i koncernen och borde få mer utrymme i dokumentet. Dessutom behöver kopplingen i förbättringsarbetet i arbetssätten och den starka utvecklingspotential som finns inom den digitala transformationen idag och framåt förstärkas i dokumentet.

Vidare när det gäller rubriken "Ansvar och roller" kan det ifrågasättas om styrelser och nämnder ska "sprida lärdomar om framgångsfaktorer och hinder" för att riktlinjen ska efterlevas, eller om det räcker att ansvaret redan finns med under rubrikerna chefs- och medarbetares ansvar.

Kfast tycker att arbetet med att stärka en förbättringskultur är bra och ligger helt i linje och är en viktig del i Kfast fortsatta företagskulturarbete. Kfast har sedan 2021 ett pågående arbete med fem utvecklingsinitiativ varav företagskultur är ett. Vår värdegrund Trygghet, Service och Utveckling är en viktig del i arbetet. Riktlinjen för Kvalitets- och verksamhetsutveckling kommer att fortsätta leda oss mot en starkare förbättringskultur.

---

## § 6 Remiss av Lekplatsplan Eskilstuna

Dnr 2022:280:1003

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

**att** godkänna redovisade kommentarer gällande remiss av Lekplatsplan – Eskilstuna

**samt att** skicka beslutet till Eskilstuna kommunföretag för vidare hantering

### Ärendebeskrivning

Eskilstuna kommun vill ge barn tillgång till spännande och stimulerande lekmiljöer som inspirerar barn till lek och rörelse. Lekplatsplanen tas fram för att ge en ökad förståelse för varför barns lek och utemiljöer är viktiga, ge vägledning för hur vi ska jobba långsiktigt och hållbart med lekplatser, ge en helhetsbild av nuläget samt beskriva Eskilstuna kommuns ambition för allmänna lekplatser.

Förslag till lekplatsplan definierar olika typer av lekplatser samt vikten av lek i natur. När lekplatsplanen tas fram, hösten 2022, finns det 95 allmänna lekplatser uppdelade på Stadsbyggnadsnämnden 82 stycken och Torshälla stads nämnd 13 stycken. Lekplatsplanen redogör för lekplatser på allmän platsmark som sköts, underhålls och utvecklas av Stadsbyggnadsförvaltningen. En av bilagorna är en handlingsplan.

### Kommentarer från Kfast

I bilagan lekplatsplan, akt bilaga 3, redovisas den planerade investeringsplanen för de kommande åren. I planen anges stadsdelen Skogsängen som ett område där Eskilstuna kommun har för avsikt att investera i en stadsdelslekpark år 2023 eller eventuellt efter att den nya detaljplanen för området färdigställts.

Då Kfast under flera års tid redan har investerat i en omfattande stadsdelspark i Skogsängen och även har för avsikt att fortsätta göra det under 2023 anser vi att den planerade investeringen bör strykas och att pengarna bör omfördelas till en annan stadsdel.

**§ 7 Remiss av Lekplatsplan Torshälla**

Dnr 2022:277:1004

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

**att** godkänna redovisade kommentarer gällande remiss av Lekplatsplan – Torshälla

**samt att** skicka beslutet till Eskilstuna kommunföretag för vidare hantering

**Ärendebeskrivning**

Eskilstuna kommun vill ge barn tillgång till spännande och stimulerande inspirerar barn till lek och rörelse. Lekplatsplanen tas fram för att ge en ökad förståelse för varför barns lek och utemiljöer är viktiga, ge vägledning för hur vi ska jobba långsiktigt och hållbart med lekplatser, ge en helhetsbild av nuläget samt beskriva Eskilstuna kommuns ambition för allmänna lekplatser.

Lekplatsplanen redogör för lekplatser på allmän platsmark som sköts, underhålls och utvecklas av Stadsbyggnadsförvaltningen. En av bilagorna är en handlingsplan.

Ansvar för Eskilstuna kommuns allmänna lekplatser är uppdelat på två nämnder utifrån lekplatsens geografiska läge, Torshälla stads nämnd och Stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram två förslag på lekplatsplaner för Eskilstuna kommuns allmänna lekplatser, en för Torshälla och en för resterande del av Eskilstuna kommun, kallad Eskilstuna. Torshälla stads nämnd och Stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut om att skicka förslagen på remiss. Den här remissen gäller lekplatser som Torshälla stads nämnd ansvarar för.

**Kommentarer från Kfast**

Kfast har inga synpunkter på det förslag som lämnats.

**RAPPORTER****§ 8 Styrkort oktober**

Dnr 2022:22:1005

Fredrik Elf presenterade oktober månads styrkort.

Styrkortet innehåller 2 avvikelser, antal nya bostäder med startbesked samt 150 jobb.

**§ 9 Budget 2023**

Dnr 2022:296:1006

Fredrik Elf samt Hanna Andersson presenterade förslag till budget 2023 inför kommande beslut på styrelsesammanträde den 6 december.

**§ 10 VD informerar**

Dnr 2022:27:1007

Fredrik Elf informerade

Evenemangsfond

- En del av Destination Eskilstunas grunduppdrag är arbetet med evenemangsfonden.
- Fonden kopplas till evenemangstrategin och får tas i anspråk för att attrahera, marknadsföra och genomföra evenemang.
- Kfast finansierar fonden till 50% vilket kommer att fortsätta även under 2023–2026.

Vård- och omsorgsboende i Skiftinge

- Vågen, det nya vård- och omsorgsboendet i Skiftinge är slutbesiktat.
- Inflyttning i de 88 bostäderna startar i mitten av december.

Stamreoveringar

- Kfast har som mål genomföra 175 rotreoveringar per år.
- Kfast för samtal med Hyresgästföreningen gällande 3 kommande rotreoveringar.

Uthyrningspolicy i fastigheter med investeringsstöd

- Länsstyrelsen har i uppdrag att följa upp fastighetsbolag som fått investeringsbidrag för hyresfastigheter.
- I samband med detta har Länsstyrelsen lämnat synpunkter på att Kfast:s uthyrningspolicy, gällande inkomst, har ändrats sedan bidraget beviljades.
- Samtal med Länsstyrelsen pågår och Vd återkommer med utslag.

Brunnsbacken

- Lördagen den 12 november ägde en skjutning rum i Brunnsbacken.
- Inga skadade.
- Kfast:s Byggservice åtgärdar de skador som uppstod på fastigheten i samband med skjutningen.
- Kfast:s fastighetsvärdar finns på plats i området.
- Trygghetsjouren och Avarn kommer att rondera extra i Brunnsbacken.

Regeringens utredning

- Sommaren 2022 tillsatte regeringen en utredning om uppsägning av hyresgäster som begått brott som skapar otrygghet
- Vd och Affärsområdeschef Bostad deltar med sakkunskap i utredningen genom intervju.

Svenska jämställdhetspriset

- Svenska Jämställdhetspriset är en nationell utmärkelse som varje år delas ut till en aktör som aktivt arbetar för ett mer jämställt samhälle. Syftet med priset är att uppmärksamma, belöna och hylla goda insatser och exempel på jämställdhetsarbete.
- Kfast är nominerade och har gått vidare till semifinal.
- Finalen äger rum den 7 - 8 februari i Malmö.

**ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER****Styrelsesammanträde 9/2022****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

**2022-11-15**

Blad

**8(8)**

Lokal plan för klimat

- Den 10 november fastställde Kommunfullmäktige Eskilstuna Klimatprogram och Kommunkoncernen plan för klimat.
- På Kfast:s styrelsesammanträde den 6 december presenteras och fastställs Kfast:s Lokal plan för Klimat 2023.

Elprisstöd

- Regeringen och Svenska kraftnät har presenterat detaljer för elprisstöd som är till för att hjälpa företag som drabbats av höga elpriser.
- Preliminärt kommer Kfast att erhålla 7 Mkr i elprisstöd.

Höstmöte KPMG

- Ordförande, Vd samt redovisningsansvarig har deltagit på höstmöte med våra revisorer och lekmannarevisorer inför kommande årsbokslut.

Ägardialog

- Den 5 december träffar ordförande, Vd samt ett antal medarbetare på Kfast vår ägare för en ägardialog.

—

**§ 11 Ärendelista**

Genomgång och uppdatering av ärendelista.

—

**ÖVRIGT****§ 12 Nästa styrelsesammanträde**

Nästa ordinarie styrelsesammanträde den 6 december.

—



