

ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Styrelsesammanträde 10/2022

Sammanträdesdatum

Blad

2022-12-06

1(9)

Plats och tid	Munktellstorget 2, Auditoriet, MSP
Beslutande	Bertil Andersson Leif Thorstenson Tobias Gustafsson Bert Eriksson Miriam Holm Torgny Zetterling Seppo Vuolteenaho
Ej närvarande	Carin Kuutmann
Fackliga styrelseledamöter	
Övriga deltagare	Fredrik Elf, VD Robert Brånn, Bygg- och fastighetsutvecklingschef Hanna Andersson, Redovisningsansvarig Marie Gynt, Ekonomichef Liselotte Perbro, Hyreschef Magnus Widing, Miljö- och kvalitetschef
Utses att justera	Tobias Gustafsson
Paragraf	§ 1 - 17
Underskrifter	Protokollet är e-signerat, se sista sidan

ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER**Styrelsesammanträde 10/2022****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2022-12-06

Blad

2(9)**§ 1 Val av justerare**

Tobias Gustafsson utsågs av styrelsen att justera protokollet.

§ 2 Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände den föreslagna dagordningen med justering att bordlägga punkt 12 Tuna BRF.

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll från sammanträde 9/2022 lades till handlingarna.

BESLUTSÄRENDEN**§ 4 Hyresförhandling Bostad 2023**

Dnr 2022:328:1086

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att ge VD rätt att besluta och godkänna nivå för hyreshöjning 2023

§ 5 Uthyrningspolicy

Dnr 2022:73:1089

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att fastställa tillägg i uthyrningspolicyn daterad 2022-12-06.

§ 6 Budget 2023

Dnr 2022:296:1092

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna framlagt förslag till resultat- samt investeringsbudget för år 2023

samt att översända resultat- samt investeringsbudget för år 2023 till Eskilstuna Kommunföretag AB

ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER**Styrelsesammanträde 10/2022****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2022-12-06

Blad

3(9)**§ 7 Nyupplåning 2023**

Dnr 2022:330:1093

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna nyupplåning på 800 Mkr januari – december under 2023.

Ärende

Enligt Kommunfastigheters finanspolicy ska all upplåning rymmas inom de av Kommunfullmäktige beslutade ramarna och ska normalt ske med internbanken som motpart. För att reducera finansieringsrisken och ränterisken ska en god diversifiering av lånens och räntebindningens förfallostruktur eftersträvas.

Kommunfastigheters, av Kommunfullmäktige beslutade, kreditram uppgår till 900 Mkr 2023.

De nya lånen tas vid behov under det kommande året.

§ 8 Lokal plan för klimat

Dnr 2022:331:1094

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna framlagt förslag till Lokal plan för klimat

samt att översända dokumentet till Eskilstuna Kommunföretag AB

Bakgrund

I Eskilstuna kommuns årsplan 2022 finns ett åtagande om att alla nämnder och bolag ska ta fram en plan för klimat för åren 2022–2027, med fokus på klimatpositivt Eskilstuna senast år 2045.

Kfasts Lokal plan för klimat är det verktyg som säkerställer att klimatarbetet genomförs och är tillräckligt för att nå kommunens gemensamma klimatmål.

§ 9 Återremiss Gillet

Dnr 2022:263:1095

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 aktivitetsvårdinna/vård ingår. Byggnaderna ska uppföras med hög miljöprofil enligt certifieringen Miljöbyggnad Guld vilket ligger i Kfast långsiktiga strategi. Parkering till hyresgästerna kommer att erbjudas både genom 15 st markparkeringar på Gillet 2 samt genom ett optionsavtal om ett 20 årigt hyresavtal om 30 st parkeringar i garage på Gillet 1.

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. Investeringen väntas inte leda till nedskrivningsbehov men negativa kassaflöden 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 med ca 600 st intresserade i Kfast särskilda bostadskö för trygghetsbostäder samt från undersökningar som Kfast har gjort vid t ex seniormässor.

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

Punkten direktjusterades.

—

§ 10 Remissvar, Avveckla kommunens ägande av vindkraften i Eskilstuna, KD

Dnr 2022:332:1096

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

Eskilstuna Kommunfullmäktige beslutade 2013 om att förvärva fyra vindkraftverk med en elproduktion motsvarande 50% av kommunkoncernens, exkl. EEM, elförbrukning. Detta var ett led i verkställandet av den av Kommunfullmäktige beslutade klimatplan för kommunkoncernen. Vindkraftverken är placerade i elprisområde 2 i Sollefteå kommun, detta utifrån ett bedömt gynnsamt vindläge.

Vindkraftverken togs i bruk strax före årsskiftet 2015/16 och ägs av Eskilstuna Vindkraft AB som sedan 1 januari 2019 ingår i Eskilstuna Kommunföretagskoncernen efter beslut i kommunfullmäktige om att överföra det direkta ägandet i bolaget från Eskilstuna kommun till Eskilstuna Energi och Miljö AB. Eskilstuna Vindkraft AB har ingått finansiella leasingavtal med Eskilstuna Kommun och Eskilstuna Kommunfastigheter AB som genom leasingavtalen betraktas som elproducenter av den av vindkraftverken producerade elen.

Kristdemokraterna har lämnat in en motion till Kommunfullmäktige och yrkar på följande: Att Eskilstuna kommun ska pröva en försäljning av vindkraftverket.

Kommunföretag har i ägardirektiv för 2023 fått i uppdrag att påbörja och genomföra försäljning av vindkraftverken. För att kunna genomföra en försäljning bedöms aktuella avtalsförhållanden mellan Eskilstuna Vindkraft AB, Eskilstuna Kommunfastigheter AB och Eskilstuna Kommun behöva avslutas.

Kfast får härmed möjlighet att delge sina synpunkter kring detta genom detta remissvar.

Kommentarer från Kfast

Kfast anser att försäljning av vindkraftverken är komplex och anser att ett välgrundat beslut ska innefatta såväl ekonomiska som klimataspekter. Man kan nå ett beslut som gynnar båda aspekterna men beslutet måste då utvidgas till att även innefatta ett beslut gällande vilken ersättningskälla, alltså vilka alternativ som gäller vid bortfallet av förnyelsebar el från vindkraft till koncernen.

En fråga som beaktats i tidigare förarbeten är att en försäljning av vindkraftverken troligen skulle innebära en ekonomisk förlust, vilken dock är svår att bedöma och beror på hur marknaden värderar vindkraftverken. Kfast betraktas som elproducenter av den av vindkraftverken producerade elen. men har i dagsläget inte information eller kunskap om hur en ev. förlust vid försäljning kommer påverka bolagets ekonomi, det är en svaghet som behöver säkerställas och vara del av beslutsunderlaget.

Statistiken för de fyra vindkraftverken visar att produktionskostnaden för elen är förhållandevis stabil medan intäkten varierar kraftigt beroende på aktuella elpriser. Ur ett längre perspektiv så har vindkraftsaffären gett svagt positivt resultat, med hänsyn tagen till positiv momseffekt som Kfast kan dra nytta av som elproducent.

Momseffekten på ca 1,3 miljoner kr kan även fås med solcellspark eller ny vindkraft i elpriszon 3. Energifrågorna har dock idag ett stort inslag av spekulation på världens marknader varför det är mycket svårt för de flesta parter att bedöma framtidens elprisutveckling.

Eskilstuna kommun har nyligen lagt stora resurser på att ta fram och besluta om ett klimatprogram för Eskilstunas geografiska område samt även en lokal plan för klimatet gällande kommunkoncernen. Varje förvaltning och bolag står i en process att ta fram lokala planer för klimatet, där varje aktivitet oftast innebär små minskningar av koncernens totala koldioxidutsläpp. Kfast anser att beslut (som att sälja vindkraftverk) som kan innebära stora negativa förändringar gällande koldioxidutsläpp för koncernen, bör få större fokus i beslutsprocessen till skillnad från mindre klimatåtgärder på enskilda förvaltningar och bolag.

Ytterligare en fråga att beakta är att säkerställa att en försäljning av vindkraftverken inte kommer att stå i konflikt med Eskilstuna kommuns miljöprofil och därmed inte kommer att påverka varumärket negativt, där kommunen bl.a. marknadsför att vi gör en climatevolution.

§ 11 Remissvar, Motion att sälja Eskilstuna kommuns vindkraft, SD

Dnr 2022:333:1097

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

Eskilstuna Kommunfullmäktige beslutade 2013 om att förvärva fyra vindkraftverk med en elproduktion motsvarande 50% av kommunkoncernens, exkl. EEM, elförbrukning. Detta var ett led i verkställandet av den av Kommunfullmäktige beslutade klimatplan för kommunkoncernen. Vindkraftverken är placerade i elprisområde 2 i Sollefteå kommun, detta utifrån ett bedömt gynnsamt vindläge.

Vindkraftverken togs i bruk strax före årsskiftet 2015/16 och ägs av Eskilstuna Vindkraft AB som sedan 1 januari 2019 ingår i Eskilstuna Kommunföretagskoncernen efter beslut i kommunfullmäktige om att överföra det direkta ägandet i bolaget från Eskilstuna kommun till Eskilstuna Energi och Miljö AB. Eskilstuna Vindkraft AB har ingått finansiella leasingavtal med Eskilstuna Kommun och Eskilstuna Kommunfastigheter AB som genom leasingavtalen betraktas som elproducenter av den av vindkraftverken producerade elen.

Sverigedemokraterna har lämnat in en motion till Kommunfullmäktige och yrkar på följande: Att Eskilstuna kommun fortsätter med planerna att skyndsamt sälja omnämnda vindkraftverk enligt motionens intentioner.

Kommunföretag har i ägardirektiv för 2023 fått i uppdrag att påbörja och genomföra försäljning av vindkraftverken. För att kunna genomföra en försäljning bedöms aktuella avtalsförhållanden mellan Eskilstuna Vindkraft AB, Eskilstuna

Kommunfastigheter AB och Eskilstuna Kommun behöva avslutas.

Kfast får härmed möjlighet att delge sina synpunkter kring detta genom detta remissvar.

Kommentarer från Kfast

Kfast anser att försäljning av vindkraftverken är komplex och anser att ett välgrundat beslut ska innefatta såväl ekonomiska som klimataspekter. Man kan nå ett beslut som gynnar båda aspekterna men beslutet måste då utvidgas till att även innefatta ett beslut gällande vilken ersättningskälla, alltså vilka alternativ som gäller vid bortfallet av förnyelsebar el från vindkraft till koncernen.

En fråga som beaktats i tidigare förarbeten är att en försäljning av vindkraftverken troligen skulle innebära en ekonomisk förlust, vilken dock är svår att bedöma och beror på hur marknaden värderar vindkraftverken. Kfast betraktas som elproducenter av den av vindkraftverken producerade elen. men har i dagsläget inte information eller kunskap om hur en ev. förlust vid försäljning kommer påverka bolagets ekonomi, det är en svaghet som behöver säkerställas och vara del av beslutsunderlaget.

Statistiken för de fyra vindkraftverken visar att produktionskostnaden för elen är förhållandevis stabil medan intäkten varierar kraftigt beroende på aktuella elpriser. Ur ett längre perspektiv så har vindkraftsaffären gett svagt positivt resultat, med hänsyn tagen till positiv momseffekt som Kfast kan dra nytta av som elproducent. Momseffekten på ca 1,3 miljoner kr kan även fås med solcellspark eller ny vindkraft i elpriszon 3. Energifrågorna har dock idag ett stort inslag av spekulation på världens marknader varför det är mycket svårt för de flesta parter att bedöma framtidens elprisutveckling.

Eskilstuna kommun har nyligen lagt stora resurser på att ta fram och besluta om ett klimatprogram för Eskilstunas geografiska område samt även en lokal plan för klimatet gällande kommunkoncernen. Varje förvaltning och bolag står i en process att ta fram lokala planer för klimatet, där varje aktivitet oftast innebär små minskningar av koncernens totala koldioxidutsläpp. Kfast anser att beslut (som att sälja vindkraftverk) som kan innebära stora negativa förändringar gällande koldioxidutsläpp för koncernen, bör få större fokus i beslutsprocessen till skillnad från mindre klimatåtgärder på enskilda förvaltningar och bolag.

Ytterligare en fråga att beakta är att säkerställa att en försäljning av vindkraftverken inte kommer att stå i konflikt med Eskilstuna kommuns miljöprofil och därmed inte kommer att påverka varumärket negativt, där kommunen bl.a. marknadsför att vi gör en klimatevolution.

RAPPORTER**§ 12 Tuna BRF**

Dnr 2022:348:1127

Punkten bordlades.

§ 13 Eskilstuna Källby 1:26, Sågverkstomten

Dnr 2022:349:1128

Magnus Widing lämnade en lägesrapport gällande Eskilstuna Källby 1:26, Sågverkstomten. År 2017 inleddes diskussioner med Setra avseende fastighetsköp. Kfast var intresserade av ett förvärv för nybyggnation av bostäder. En markundersökning genomfördes och man konstaterade att en byggnation skulle medföra stora saneringskostnader. Fram till och med februari år 2021 fanns möjlighet att söka bidrag för sanering från Naturvårdsverket. Då det inte längre är möjligt att söka bidrag har förutsättningarna för en affär försvunnit. Kfast kommer att fullfölja sitt betalningsansvar till Setra gällande samtliga utredningskostnader och därefter avslutar Kfast samarbetet med Setra.

§ 14 VD informerar

Dnr 2022:27:1129

Fredrik Elf informerade:

Långtidsplan 2023-2027

- Ekonomiska långtidsplanen för bolagskoncernen beslutades i Kommunföretag 221124.

Ekonomichef

- Marie Gynt är åter i tjänst på 50% fr o m 1 december.

Stamreoveringar

- Samtal gällande tre kommande stamreoveringar har förts med Hyresgästföreningen. Då överenskommelse ej har nåtts har ärendet gått vidare till Hyresnämnden.

Odlaren etapp 2

- Byggnation av 88 bostäder pågår enligt plan.
- Det ekonomiska utfallet ligger inom redovisad prognos.
- Hyresförhandling pågår.
- Uthyrningen startar våren 2023 och inflyttning sker i slutet av samma år.

HUK50 (Hållbar utvecklingsplan för kommunala fastigheter 2050)

- En investering- och underhållsplan för kommunala fastigheter, med sikte på år 2050, är framtagen och presenterad för kommunen.

ESTER (automatiserat arbetsflöde)

- En pilot startar vecka 3 år 2023 och pågår under 3 månader.
- Därefter implementeras arbetssättet i hela organisationen eftersommaren 2023.

Målkonferens den 14 december

- Samtliga medarbetare på Kfast träffas i Stiga Sports Arena och fokuserar på 2023.
- Under dagen jobbar personalen med att ta fram aktiviteter med utgångspunkt från kundens resa, som sammanfattas i en verksamhetsplan.

ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER**Styrelsesammanträde 10/2022****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2022-12-06

Blad

9(9)

Fusion Cityfastigheter i Eskilstuna AB

- Fusionen sker i början av 2023.

Arbetsmarknadsmässan i Eskilstuna 18 november

- Det var ett stort intresse på mässan som Kfast deltog på.

Invigning av Kårhuset

- Den 28 november invigdes Mälardalens studentkårs Café.

§ 15 Ärendelista

Genomgång och uppdatering av ärendelista.

§ 16 Återrapport mandatperiod

Dnr 2022:27:1130

VD sammanfattade styrelsens arbete och beslut under den gångna mandatperioden.

ÖVRIGT**§ 17 Nästa styrelsesammanträde**

Nästa ordinarie styrelsesammanträde den 12 januari.

Efter styrelsesammanträdet hade styrelsen genomgång av "Utvärdering av styrelses arbete" samt "Utvärdering av VD:s arbete" för verksamhetsåret 2022.

