

ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Styrelsesammanträde 4/2023

Sammanträdesdatum

Blad

2023-04-18

1(7)

Plats och tid	Åsikten, Munktelstorget 2 kl. 1315 - 1700
Beslutande	Mats Bengtsson §§ 1-4 Leif Thorstenson §§ 5-15 Tobias Gustafsson Eva Ehrstrand Kristofer Lennstrand Torgny Zetterling Annelie Klavins Nyström Maria Forsberg
Ej närvarande	
Fackliga styrelseledamöter	Thomas Rudenäs
Övriga deltagare	Fredrik Elf, VD Magnus Widing, Miljö- och kvalitetschef § 6 Robert Bränn, Bygg- och fastighetsutvecklingschef §§ 1--8 Marie Gynt, Ekonomichef § 4 Hanna Andersson, Redovisningsansvarig § 9
Utses att justera	Kristofer Lennstrand
Paragraf	§ 1–15
Underskrifter	Protokollet är e-signerat, se sista sidan

§ 1 Val av justerare

Kristofer Lennstrand utsågs av styrelsen att justera protokollet.

§ 2 Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände den föreslagna dagordningen med nedanstående justeringar:

- Pkt 4 VD information flyttas ner till pkt 13
 - Pkt 9 Nougaten flyttas upp till pkt 4
 - Pkt 5 Remiss Granskning av kommunkoncernens krisberedskap flyttas ner till pkt 6.
 - Pkt 6 Remiss Likvärdiga krav på mål och riktlinjer för alla utförare av kommunal verksamhet flyttas upp till pkt 5
 - Pkt 10 Budget 2023 flyttas upp till pkt 9
 - Pkt 11 Årshjul styrelseärenden och styrdokument flyttas upp till pkt 10
 - Pkt 12 Uthyrningspolicy flyttas till sammanträde den 17 maj
 - Pkt 13 Ärendelista flyttas upp till pkt 12
-

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll från sammanträde 3/2023 lades till handlingarna.

BESLUTSÄRENDEN

§ 4 Nougaten

Dnr 2023:114:530

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna nybyggnation av 155 trygghetsbostäder, 45 hyresrätter, förskola med 4 avdelningar, lokaler samt garage i fastigheten Nougaten 1 till en investering på 501 Mkr.

att ge VD i uppdrag att ta fram ett förslag för att minska belåningsgraden i projektet så att det ekonomiska resultatet under den initiala 10-årsperioden balanserar samt teckna ett hyresavtal för förskola med Eskilstuna kommun.

samt att översända ärendet till Eskilstuna Kommunföretag AB

VD och ordförande har på uppdrag av Kfast styrelse haft ägarmöte med representanter från Eskilstuna Kommunföretag AB.

Dialog har förts med inriktning att Kfast inte kan uppfylla samtliga ägardirektiv framgent. Önskemålet från ägarna är att Västra Munktellstaden färdigställs och att Kfast verkar för att skapa förutsättningar för att ekonomin i projektet balanserar.

Punkten direktjusterades.

ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Styrelsesammanträde 4/2023

Sammanträdesdatum

Blad

2023-04-18

3(7)

§ 5 Remiss Likvärdiga krav på mål och riktlinjer för alla utförare av kommunal verksamhet

Dnr 2023:187:545

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna redovisade kommentarer gällande remiss; Likvärdiga krav på mål och riktlinjer för alla utförare av kommunal verksamhet

samt att översända svaret till Eskilstuna Kommunföretag AB

Ärendebeskrivning:

I denna promemoria föreslås att det program med mål och riktlinjer som fullmäktige ska besluta enligt 5 kap. 3 § kommunallagen (2017:725) för kommunala angelägenheter som utförs av privata utförare ska gälla såväl privata utförare som verksamhet som bedrivs av kommuner och regioner i egen regi.

Syftet med förslaget är att det ska råda likvärdiga villkor för privata utförare och kommuner och regioner i verksamheter där skötseln av en kommunal angelägenhet lämnats över till privata utförare.

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 2024.

Kommentar från Kfast:

I augusti 2019 svarade Kfast på remiss om Eskilstuna kommuns Riktlinjer för uppföljning och insyn av verksamhet som bedrivs av privata utförare för mandatperioden 2019–2022 och gjorde då bedömningen att bolagets verksamhet inte berördes av regelverket. Sedan 2022 är badverksamheten på Munktellbadet upphandlad genom koncessionsavtal och Kfast har löpande uppföljning med entreprenör och kontroll av verksamhet.

Promemorian syftar till att det ska råda likvärdiga villkor för privata utförare som för kommun och region, Kfast ställer sig positiv till det.

Punkten direktjusterades.

§ 6 Remiss Revisionens granskning av kommunkoncernens krisberedskap

Dnr 2023:184:534

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna redovisade kommentarer gällande remiss; Revisionens granskning av kommunkoncernens krisberedskap

samt att översända svaret till Eskilstuna Kommunföretag AB

Ärendebeskrivning:

Kommunrevisorerna och lekmannarevisorerna i kommunens aktieföretag har med stöd av KPMG genomfört en granskning av kommunens krisberedskap. Uppdraget har ingått i revisionsplanen för år 2022.

Bakgrunden till granskningen är att kommunernas krisberedskapsförmåga under de senaste åren har prövats genom mindre och större händelser. Utöver det har det skett olika former av IT-incidenter och även lokala svåra händelser som visat hur viktigt det är att kommunernas krisberedskap är robust med en förmåga att hantera olika typer av händelser. En god krisberedskap är en förutsättning för att både kommunens och de kommunala bolagens verksamheter ska stå väl rustade inför extraordinära händelser och klara av att hantera krissituationer. Pandemin, cyberattacker med mera har visat vikten av detta.

Kommentarer från Kfast:

En väl genomförd granskning som tydliggör förbättringsområden och utvecklingsbehov inom kommunkoncernens krisledning och krisberedskapsarbete i en bra sammanställd lista med åtgärdsförslag och rekommendationer.

En av punkterna som uppmärksammas extra och som Kfast ställer sig bakom är förslaget om att tillämpningen för bolagen särskilt bör utredas och fastställas då bolagens verksamhet inte kan övertas av krisledningsnämnden.

Punkten direktjusterades.

§ 7 Remiss Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien hälsa och miljö med konsekvensutredning

Dnr 2023:188:548 samt 2023:188:549

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna Kfast kommentarer på remiss om Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall

samt att skicka beslutet till Eskilstuna Kommunföretag för vidare hantering

Ärendebeskrivning

Boverket presenterar ett förslag till nya föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall.

Författningsförslaget preciserar kraven i

1. 3 kap. 9 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att byggnader ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att det inte medför en oacceptabel risk för användarnas eller grannarnas hygien eller hälsa,
2. 3 kap. 20 § PBF, att byggnader ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de medger god hushållning med vatten, och
3. 8 kap. 4 § första stycket 9 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att byggnader ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om hushållning med avfall.

Förslaget bygger på en ny regelmodell för Boverkets byggregler. Regelmodellen har arbetats fram inom ramen för ett regeringsuppdrag till Boverket att se över bygg- och konstruktionsreglerna. De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024.

Samtidigt upphävs motsvarande regler om hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR. Den nya författningen föreslås ha en övergångstid om ett år.

Målet för Boverkets regelarbete är att författningsförslaget ska ha en tydlig struktur där krav ställs på funktion. Författningsförslaget formuleras som teknik- och materialneutrala verifierbara funktionskrav. När föreskrifterna uttrycks som funktionskrav, utan den begränsning som de allmänna rådets normerande roll kan innebära, tydliggörs det att byggherrar får frihet att föreslå egna lösningar som uppfyller föreskrifterna. Därigenom främjas kostnadseffektiva lösningar och nytänkande som på längre sikt kan bidra till att förbättra produktiviteten och pressa byggkostnaderna

Kommentar från Kfast

Kfast ställer sig positiv till Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall.

Kfast ser möjligheter att föreskriften ska ge ekonomiska fördelar och ett nytänkande. Föreskriften förtydligar samhällskraven vilket Kfast ställer sig bakom.

Punkten direktjusterades.

§ 8 Remiss Boverkets förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader med konsekvensutredning

Dnr 2023:189:550 samt 2023:189:551

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna Kfast kommentarer på remiss om "Boverkets förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader, med konsekvensutredning"

samt att skicka beslutet till Eskilstuna kommunföretag för vidare hantering

Ärendebeskrivning

Boverket föreslår nya föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader.

De föreslagna föreskrifterna preciserar det tekniska egenskapskravet i 3 kap. 10 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att byggnader ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att det vid användning eller drift inte innebär oacceptabel risk för olyckor.

Förslaget till nya föreskrifter – som har tre kapitel – bygger på en ny regelmodell för Boverkets byggregler och de nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024.

Målet för Boverkets regelarbete är att författningsförslaget ska ha en tydlig struktur där krav ställs på funktion. Författningsförslaget formuleras som teknik- och materialneutrala verifierbara funktionskrav. När föreskrifterna uttrycks som funktionskrav, utan den begränsning som de allmänna rådets normerande roll kan innebära, tydliggörs det att byggherrar får frihet att föreslå egna lösningar som uppfyller föreskrifterna. Därigenom främjas kostnadseffektiva lösningar och nytänkande som på längre sikt kan bidra till att förbättra produktiviteten och pressa byggkostnaderna.

ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER**Styrelsesammanträde 4/2023****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2023-04-18

Blad

6(7)

Boverket bedömer att författningsförslaget kommer att få begränsade direkta konsekvenser för tillämpningen jämfört med hur de gällande allmänna råden tillämpas i dag. Direkta kostnadsmässiga konsekvenser för berörda aktörer uppstår framför allt till följd av tid för inlärnin, anpassning av arbetssätt och kompetensutveckling.

Boverket bedömer att författningsförslaget inte kommer få direkta konsekvenser för människors säkerhet. Författningsförslaget innebär i grunden samma säkerhet vid användning som BBR och innebär få ändringar med avseende på vilka krav som ställs på byggnader

Kommentarer från Kfast

Kfast ställer sig positiv till Boverkets förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader.

Kfast ser möjligheter att föreskriften ska ge ekonomiska fördelar och ett nytänkande genom att det ställer funktionskrav i stället för allmänna råd.

Punkten direktjusterades.

INFORMATIONSÄRENDEN OCH VERKSAMHETSRAPPORTER**§ 9 Budget**

Dnr 2023:22:553

Med anledning av att vi har ett antal nya ledamöter i Kfast styrelse repeterade Hanna Andersson budgetförutsättningar för 2023.

§ 10 Årshjul styrelseärenden och styrdokument

Dnr 2023:22:555

Fredrik Elf presenterade Årshjul för styrelseärenden samt styrdokument. Listan kan fyllas på löpande under året.

§ 11 Uthyrningspolicy

Dnr 2023:22:558

Punkten flyttas till styrelsesammanträde den 17 maj.

§ 12 Ärendelista

Genomgång av ärendelista.
Inga nya ärenden tillkom eller ströks.

Ärendelistan godkändes.

§ 13 VD information

Dnr 2023:25:561

Fredrik Elf presenterade

Extern revision av ISO certifiering
Revision gällande Kvalitet, Arbetsmiljö samt Miljö/Energi
genomfördes den 21 - 22 mars med nedanstående resultat

- 7 positiva iakttagelser
- 3 förbättringsförslag
- 0 avvikelser

Lokaler

- Utredning näringslivsfastigheter pågår.

Affärsplan 2027

- På inbokad strategidag den 14 juni kommer styrelsen att arbeta med Kfast Affärsplan 2027.

Uppföljning byggprojekt

- Arbete med byggprojektet i Kjula pågår, det är svårt att få bygglov vilket medför förseningar i tidplanen.
- Svårt att få igång nya projekt 2023.
- Upphandling av Strigeln avbruten.
- Skogsängen, planarbete pågår.
- Hökaren, planarbete pågår.

Styrkort mars

- Mars månads styrkort innehåller 2 avvikelser, antal nya bostäder med startbesked samt sjukfrånvaro.150 jobb.
- Styrelsen önskar komplettera styrkortet med redovisning av kostnad för vakanta lägenheter.
- På strategidagen den 14 juni kommer styrelsen att diskutera ROT-renoveringsbehovet samt om det är möjligt att ha olika nivåer på renoveringar i samband med ROT.

VD brev

- Styrelsen önskar fortsatt utskick av VD brev.

Ekonomisk rapport

- Resultatutfallet som presenteras för Eskilstuna Kommunföretag AB:s styrelse kommer fortsättningsvis att skickas ut per mail till Kfast styrelse.

§ 14 Övrigt

Nästa ordinarie styrelsesammanträde den 17 maj.

§ 15 Utvärdering av styrelsesammanträdet

Styrelsen utvärderade dagens möte utan tjänstemännens närvaro.
