

ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL****Styrelsesammanträde 6/2023**

Sammanträdesdatum

Blad

2023-06-08**1(8)**

Plats och tid	Åsikten, Munktelstorget 2 kl. 1200 - 1630
Beslutande	Mats Bengtsson Leif Thorstenson Tobias Gustafsson Eva Ehrstrand Kristofer Lennstrand Torgny Zetterling Annelie Klavins Nyström
Ej närvarande	Maria Forsberg
Fackliga styrelseledamöter	Thomas Rudenäs
Övriga deltagare	Sandra Råsberg, Chef HR, Kommunikation och Marknad § 1-5 Robert Bränn, Bygg- och fastighetsutvecklingschef § 1-12 Marie Gynt, Ekonomichef § 8-9
Utses att justera	Annelie Klavins Nyström
Paragraf	§ 1–12
Underskrifter	Protokollet är e-signerat, se sista sidan

§ 1 Val av justerare

Annelie Klavins Nyström utsågs av styrelsen att justera protokollet.

§ 2 Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände den föreslagna dagordningen med justeringen att pkt 7 Remiss av plan för Sveriges bästa kommun för små och medelstora företag flyttas upp till pkt 5.

Ingen styrelseledamot anmälde jäv.

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll från sammanträde 5/2023 lades till handlingarna.

INFORMATIONSÄRENDEN OCH VERKSAMHETSRAPPORTER

§ 4 VD information

Dnr 2023:25:1007

Sandra Råsberg presenterade

Resultatutfall 2023-04

- Samtliga bolag inom koncernen ligger i nivå eller bättre än budget.

Arbete mot narkotika

- I ägardirektiv för år 2023 står att "Bolagskoncernen ska verka för att minska efterfrågan på narkotika". Sandra redovisade Kfasts åtgärder mot narkotika i våra stadsdelar.

Strategidag

- Genomgång av preliminär agenda inför styrelsens strategidag den 14 juni.

Ägardialog

- Den 24 maj deltog tjänstepersoner från Kfast på ägardialog dels om 2023 med inspel inför 2024.

Särskilda villkor i uthyrningspolicy

- Representanter från Kfast har träffat Diskrimineringsbyrån Humanitas och DO (diskrimineringsombudsman) och informerat om Kfasts arbete med inkomstkrav och segregation.

Överklaganden

- Överklagan gällande ROT är inlämnad till Svea hovrätt.
- Överklagan gällande Spångagården är inlämnat till Kammarrätten.

Medarbetarundersökning

- Nytt för i år är att Kfast infört tempmätningar per kvartal för att få en kontinuerlig mätning.

ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER**SAMMANTRÄDESPROTOKOLL****Styrelsesammanträde 6/2023**

Sammanträdesdatum

2023-06-08

Blad

3(8)

Utredning om ägande lokaler

- På Eskilstuna Kommunföretag AB:s styrelsesammanträde den 16 juni föreslås ägande av näringslivsfastigheter i bolagskoncernen överföras till Kfast.

Vagnmakaren

- Försäljningsprocess gällande Vagnmakaren (Kårhuset) sker under hösten 2023.

Munktellskolan

- Styrelsen inbjudes till studiebesök på Munktellskolan den 26 juni kl 1300.

BESLUTSÄRENDEN**§ 5 Remiss av plan för Sveriges bästa kommun för små och medelstora företag**

Dnr 2023:311:1008

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna svar på remiss gällande Plan för Sveriges bästa kommun för små och medelstora företag 2023–2027

samt att skicka beslutet till Eskilstuna Kommunföretag AB för vidare hantering

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige tog den 21 juni 2022 § 154 (KSKF/2022:107)

inriktningpunkten "Ett starkt lokalt näringsliv ger fler i jobb" med åtagandet att Eskilstuna ska bli Sveriges bästa kommun för små och medelstora företag (SME-kommun). Initiativet kommer från Tillväxtrådet och målet är att näringslivet ska kunna utvecklas och växa genom goda förutsättningar för att starta, driva och utveckla företag i Eskilstuna.

Eskilstuna kommun prioriterar företagande och näringslivsklimat. Fler och växande företag skapar en modern, hållbar och mer attraktiv stad att leva i, besöka och flytta till för att jobba eller studera. Fler och växande företag ger också förutsättningar för fler arbetstillfällen i Eskilstuna.

Eskilstuna har ca 8 200 företag varav de allra flesta är små och medelstora, dvs under 249 anställda. I Eskilstuna är närmare 95 % av företagen små, dvs under 50 anställda och det är i det här segmentet som jobben skapas och de står för den största delen av kommunens skatteintäkter.

2015 lanserades Affärsplan Eskilstuna, ett samarbetsprojekt mellan näringslivet och kommunkoncernen. Affärsplan Eskilstuna är en samverkansplattform där näringslivet och kommunen tillsammans arbetar med lokal samhälls- och näringslivsutveckling. Affärsplan Eskilstuna är grunden för Eskilstunas Tillväxtråd och ett arbete för minskad arbetslöshet i Eskilstuna.

Planen beskriver färdriktningen för de mål som ska uppnås samt hur en uppföljning ska ske. Kommunkoncernen har ett gemensamt ansvar för att implementera planen i ordinarie årshjulsprocess och kommunstyrelsen följer upp arbetet årligen. Förvaltningar och bolag ska ta fram aktiviteter för att nå målen. Aktiviteterna ska finnas i respektive verksamhets verksamhetsplan.

För att nå målet Sveriges bästa kommun för små och medelstora företag till år 2030 så har det under processen identifierat sex fokusområden. Fokusområdena ska tillsammans beskriva prioriterade mål och indikatorer för att nå det övergripande målet.

- Kommunikation och dialog mellan näringsliv och kommunkoncern
- Attraktivitet, Trygghet och Stadskärnans utveckling
- Service till företag och intern samverkan
- Kompetensförsörjning
- Upphandling inom kommunkoncernen
- Tillväxtförutsättningar & hållbar näringslivsutveckling

Varje fokusområde beskrivs utifrån ett nuläge, övergripande mål och indikatorer. I vissa delar är indikatorer föreslagna i remissen. Indikatorer ska även gå i linje med indikatorer i kommande strategisk inriktning för Eskilstuna kommun som beräknas beslutas innan sommaren. För att nå målen i planen är förutsättningen att ansvaret är delat mellan kommunkoncernen och Eskilstunas näringsliv.

Kommunkoncernen har ansvaret för att skapa förutsättningar och aktiviteter för att nå målen. Företagarna har ansvaret att aktivt delta i det gemensamma arbetet och skapa egna aktiviteter för att nå målen. Det är också ett gemensamt ansvar att sprida nyheter och goda berättelser som stärker bilden av Eskilstuna som Sveriges bästa kommun för små och medelstora företag.

Kommentarer från Kfast

Kfast ställer sig positiv till Plan för Sveriges bästa kommun för små och medelstora företag 2023–2027. Planen ger viktiga inspel till Kfast affärsplan 2024-2027 som beslutas hösten 2023 och ger bekräftelse på att de strategier som bolaget arbetar för går i linje med kommunens och näringslivets behov.

Att bli Sveriges bästa kommun för små och medelstora företag är ett inspirerande och ett högt ställt mål. Inom de sex fokusområdena visar föreslagna indikatorerna att nuläge emot Sveriges bästa kommuner idag är relativt högt och Eskilstuna. Kfast förslag är att Kommunkoncernen genomför en benchmark, samverkar och lär av de kommuner som i dagsläget är jämförbara med Eskilstuna och ligger högt i rankingar som indikatorerna hänvisar till.

Kfast har inga ytterligare förslag på indikatorer.

§ 6 Remiss Revidering av riktlinje för lokalförsörjning

Dnr 2023:312:1009

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna redovisade kommentarer gällande remiss;
Riktlinjer för lokalförsörjning

samt att översända svaret till Eskilstuna Kommunföretag AB för vidare hantering.

Ärendebeskrivning

Riktlinjer för lokalförsörjning syftar till att säkerställa en kostnadseffektiv lokalförsörjning för kommunens verksamheter så att barn, unga, äldre och övriga medborgares behov som ryms inom det kommunala ansvaret kan genomföras i ändamålsenliga lokaler.

Lokalförsörjningen delas in i fyra delprocesser:

- Inventering av lokaler och behov
- Samplanering
- Utvärdering av lokalprojekt
- Genomförande av byggnation.

Riktlinjen för lokalförsörjning innehåller även nyckeltal att följa vid olika typer av byggnader. Vid nybyggnation ska konceptbyggnader finnas för gruppboenden, förskolor och vård-och omsorgsboenden och riktlinjen innehåller en beslutsmatris där ansvar fördelas mellan olika parter inom lokalförsörjningsprocessen.

Riktlinjen redovisar även principer för hyresavtal när Eskilstuna kommun hyr lokaler av Kfast och externa hyresvärdar.

Kommentar från Kfast

Kfast är en viktig part i lokalförsörjningsprocessen genom både förvaltning, projektledning och inhyrning av externa lokaler och administrerar hyresadministrationen i nära samarbete med Eskilstuna kommuns fastighetsenhet och förvaltningarnas verksamheter. Kfast anser att riktlinjerna för lokalförsörjning är bra och förtydligar roller i processen på ett bra sätt.

Riktlinjen för lokalförsörjning hänvisar under rubriken Lokalbank till dokumentet "Anvisningar för lokalbanken". Kfast anser att anvisningarna för lokalbanken behöver biläggas Riktlinjerna för lokalförsörjning. Kfast önskar att uppsägningstider för förvaltningen som bedriver verksamhet i lokalen och för Kfast behöver diskuteras då de i dagsläget är 1 respektive 3 år.

I beslutsmatrisen och i processen önskar Kfast att erfarenhetsåterföring under projektets gång och efter projekt tydliggörs och systematiseras inför kommande projekt.

Kfast anser att principerna för hyresavtal behöver ses över och att stycket "Hyresavtal" revideras.

- Huvudregeln för avtalstid på hyresavtal ska enligt riktlinjen vara max tre år, men i praktiken blir det oftast anpassningar i lokalerna, vilket leder till ökade kostnader och avskrivningar som i sin tur ofta föranleder längre hyresavtal.
- Det är motstridigt att hyrorna ska vara marknadsmässiga samtidigt som man inte kompenserar räntekostnadsökningar via index.
- Kfast önskar att hyressättningsprinciper som ska gälla för lokaler som inte är i "befintligt skick", till exempel vid nyproduktion av lokaler, förtydligas.

§ 7 Hantering av icke direktivstyrda kontrakt och ramavtal med leverantörer som har kopplingar till Ryssland

Dnr 2023:313:1010

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att under tiden EU:s sanktioner mot Ryssland gäller och det inte är tillåtet att fullgöra avtal där leverantören ingår i de kategorier som sanktionerna avser kommer Eskilstuna kommun att tillämpa samma hantering även för de avtal som sanktionerna inte omfattar.

att VD ges beslutanderätt att frångå detta beslut i särskilt angelägna fall, i enlighet med nedanstående beskrivning. Sådana beslut återrapporteras alltid till Kommunstyrelsen via Eskilstuna Kommunföretag AB.

Bakgrund

Kommunfullmäktige fattade 2023-03-02 beslut enligt ovan samt att föreslå Eskilstuna Kommunföretag AB att fatta likartat beslut. Kommunföretag fattade beslut att följa ovanstående 2023-04-27 och föreslog att dotterbolagen också ska fatta likartat beslut.

Ärendebeskrivning

”Med anledning av Rysslands invasion av Ukraina har EU antagit ett antal paket med sanktioner mot Ryssland, samt mot Belarus som aktivt stöder kriget. Syftet med sanktionerna, som gäller för alla EU-medlemsstater, är att försvåra krigföringen. Den 8 april 2022 beslutades om förbud mot tilldelning och fortsatt fullgörande av offentliga kontrakt med kopplingar till Ryssland. Förbudet mot fullgörande av kontrakt trädde i kraft den 11 oktober 2022.

Detta innebär att kommunkoncernen inte får fullgöra kontrakt med ryska medborgare eller företag som är etablerade i Ryssland, eller med företag som till mer än 50 procent ägs av eller agerar på uppdrag av ryska medborgare eller företag. Kommunkoncernen får inte heller tilldela dessa kontrakt i upphandlingar. Förbudet gäller också underleverantörer och leverantörer vars kapacitet åberopas i upphandlingar, om de står för mer än 10 procent av kontraktets värde.

Upphandlingsenheten har infört rutiner för att förhindra att avtal tecknas med företag som har dessa kopplingar till Ryssland. Det pågår också en systematisk och riskbaserad genomlysning av kommunens befintliga leverantörsavtal med syfte att säkerställa att sanktionerna efterlevs. Bland annat begärs att leverantörerna undertecknar en sanningsförsäkran att de inte omfattas av sanktionerna. Ett samarbete pågår mellan Eskilstuna och Strängnäs kommuner samt bolagen i kommunkoncernerna, med syfte att minska arbetsbelastningen i samband med genomlysningen. På initiativ av Eskilstuna Strängnäs Energi och miljö AB har även en advokatfirma anlåtits för juridisk rådgivning.

Sanktionerna omfattar enbart direktivstyrda kontrakt, det vill säga avtal med ett värde över upphandlingsdirektivens tröskelvärden. Tröskelvärdet för varor och tjänster enligt Lagen om offentlig upphandling är för närvarande 2 236 731 kronor. Det är därmed fritt för kommunen att avgöra hur övriga avtal (s.k. icke direktivstyrda kontrakt) ska hanteras.

ESKILSTUNA KOMMUNFASTIGHETER**Styrelsesammanträde 6/2023****SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Sammanträdesdatum

2023-06-08

Blad

7(8)

En, möjligen oavsiktlig, konsekvens av vissa formuleringar i förordningen är att tecknandet av ramavtal, oavsett kontraktsvärde, inte heller omfattas av sanktionerna, men att avrop från ramavtalen gör det. Det innebär att kommunen får tilldela leverantörer ramavtal, men kan vara förbjuden att göra avrop från dem.

Upphandlingsenheten har i upphandlingar börjat tillämpa generella krav i samtliga upphandlingar, det vill säga även de som sanktionerna inte omfattar. Kraven innebär att kommunen kommer att utesluta leverantörer under samma förutsättningar som hade gällt enligt sanktionsförordningen om upphandlingen avsett kontrakt över tröskelvärdena. Det är i enlighet med vad Upphandlingsmyndigheten bedömer är möjligt.

För de icke direktivstyrda kontrakt som tecknades innan nämnda krav började tillämpas saknas emellertid rättslig grund för hävning. Men de principiella och moraliska skälen kvarstår för att, då en koppling till Ryssland enligt ovan upptäcks, behandla leverantören och avtalet på samma sätt som om sanktionerna hade varit tillämpliga – det vill säga att häva, säga upp eller sluta använda avtalet, efter att möjligheterna uttömts att göra ändringar som att till exempel byta ut en underleverantör.

Att inte fullgöra ett avtal som inte omfattas av sanktionerna skulle kunna leda till att skadeståndsanspråk riktas mot kommunen.

Det skulle också kunna röra sig om avtal som har väldigt stor betydelse för genomförandet av kommunens kärnverksamhet, eller som det av andra anledningar skulle medföra stora konsekvenser att inte fullgöra. Därför föreslås beslutet att inte fullgöra befintliga icke direktivstyrda kontrakt med leverantörer som har kopplingar till Ryssland att gälla som huvudregel, med möjlighet till undantag i de fall då konsekvenserna av ett avbrytande bedöms alltför svåra.

Beslutet kan som nämnts ovan få konsekvensen att anspråk om skadestånd riktas mot kommunen. Det bedöms dock vara en ytterst begränsad risk, då inget hittills tyder på att det är vanligt att kommunens leverantörer har kopplingar till Ryssland i den omfattning som sanktionerna avser. Därtill är kontraktsvärdet ofta relativt lågt för dessa avtal, vilket begränsar omfattningen av sådana eventuella anspråk.”

§ 8 Tuna BRF

Dnr 2023:260:1011

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna att Kfast upplåter fastigheten Husby-Vreta 1:122 med hyresrätt i stället för Tuna BRF

Ärendebeskrivning

Kfast bygger nu 37 radhus i Skogstorp som Kfast ämnade att ombilda dessa till en bostadsrättsförening med konceptet Tuna BRF. Kfast önskade bidra till att fler får möjlighet att äga sin bostad genom att erbjuda bostadsrättslägenheter med lägre insats och högre månadsavgift. I nuvarande marknadsläge där liknande radhus i traditionella BRF:er inte går att sälja trots kraftigt sänkta insatser och månadsavgifter bedömer vår mäklare att det skulle bli mycket svårt att sälja detta som Tuna BRF. Radhusen föreslås därför behållas av Kfast och upplåtas som hyresrätt.

INFORMATIONSÄRENDEN OCH VERKSAMHETSRAPPORTER**§ 9 Ekonomi**

Dnr 2023:22:1012

Marie Gynt presenterade grundläggande kunskaper gällande investeringskalkylering samt finansiella anvisningar.

§ 10 Ärendelista

Inga nya ärenden tillfördes ärendelistan.

Ärendelistan godkändes.

§ 13 Nästa ordinarie styrelsesammanträde

Nästa ordinarie styrelsesammanträde den 21 augusti.

§ 14 Utvärdering av styrelsesammanträdet

Styrelsen utvärderade dagens möte.
