



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-09-22

Styrelsesammanträde 7/2025

Plats och tid: Munktellstorget 2, kl. 13:15 – kl. 17:00

Beslutande: Mats Bengtsson, ordförande
Leif Thorstenson
Tobias Gustafsson
Eva Ehrstrand
Kristofer Lennstrand
Torgny Zetterling
Annelie Klavins Nyström
Jessica Wiklund

Ej närvarande:

Fackliga styrelseledamöter:

Övriga deltagare: Fredrik Elf, VD § 1–15
Georg Wingstrand, Evidens § 4
Jonas Karlsson VD PQ projektledning § 13
Henrik Reimerth § 13
Åsa Olsson Sundkvist § 13

Utses att justera: Leif Thorstenson

Paragraf: 1–15

Underskrifter Protokollat är e-signerat, se sista sidan



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-09-22

§ 1 Val av justerare

Leif Thorstenson utsågs av styrelsen att justera protokollet.

§ 2 Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände den föreslagna dagordningen.

Ingen styrelseledamot anmälde jäv.

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll från sammanträde 6/2025 lades till handlingarna.

§ 4 VD information

Dnr 2025:37:1378

Fredrik Elf lämnade en nulägesrapport utifrån utsänt VD-brev.

Strategiska frågor

Kommunföretags styrelse önskar att dotterbolagen ska fokusera på ett antal strategiskt viktiga frågor. Kfast styrelse framförde önskemål om att bolagen ska fokusera på färre antal strategiska frågor än de som föreslagits.

Genomlysning administration

Georg Wingstrand Evidens presenterade resultat från genomlysningen del 1.

Jämförelsen av administrativa kostnader visar att Kfast har bland de lägsta administrativa kostnaderna per kvadratmeter bland de drygt tio jämförelsebolagen, bostadsbolag såväl som lokalfastighetsbolag. De studerade bostadsbolagen låg dessutom lågt i jämförelse med Sveriges Allmännyttas genomsnitt för jämnstora bostadsbolag.

Under hösten 2025 fortsätter genomlysningen med del 2 inom Upphandling och inköp, Bygg- och fastighetsutveckling samt IT.

Styrkort

Styrelsen godkände redovisat styrkort.



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-09-22

Beslutsärende

§ 5 Delårsrapport 2 Ettåriga mål inkl. internkontrollplan Dnr 2025:407:1379

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna Delårsrapport 2 Ettåriga mål inkl. internkontrollplan 2025

samt att översända Delårsrapport 2 Ettåriga mål inkl. internkontrollplan 2025 till Eskilstuna Kommunföretag AB.

§ 6 Delårsrapport 2 Ekonomi Dnr 2025:408:1380

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna Delårsrapport 2 Ekonomi inklusive prognos 2 2025 med utfall per 2025-08-31.

samt att översända delårsrapporten till Eskilstuna Kommunföretag

§ 7 Remiss Program för digitalisering Dnr 2025:39:1381

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna kommentarer från Kfast gällande Program för digitalisering för Eskilstuna kommunkoncern – En smart välfärd i ett smart Eskilstuna.

samt att skicka beslutet till Eskilstuna Kommunföretag för vidare hantering.

Sammanfattning

Eskilstuna kommunkoncern står inför ökade krav på att erbjuda effektiva, tillgängliga och hållbara tjänster till invånare, medarbetare och företag – samtidigt som resurserna är alltmer begränsade.

Digitalisering är en kritisk möjliggörare för att möta dessa utmaningar: en metod för verksamhetsutveckling där digitala lösningar används för automatisering eller innovation, och ska användas för att realisera verksamheternas behov att skapa nytta för invånare, medarbetare och verksamma.

För att digitalisering ska skapa verklig nytta i kommunkoncernen behövs ett sammanhållet, utforskande och tillitsfullt samarbete mellan nämnder, bolag och professioner.

Programmet för digitalisering ger en gemensam färdriktning för hur kommunkoncernen ska arbeta med digital verksamhetsutveckling, och utgör ett verktyg för att styra, samordna och följa upp insatser i linje med kommunens mål.

Det nuvarande programmet för digital transformation från 2020 har fungerat som en vägledning för kommunens digitaliseringsarbete. Under de senaste åren har behoven av att uppdatera inriktning, arbetssätt och ansvarsfördelning vuxit i takt med förändrade krav, ny teknik och ökad digital mognad därav förslag om ett nytt program, och att det nuvarande kommer att upphöra.

Programmet bygger på både evidens, lokal kompetens och praktisk erfarenhet och utgör kommunens övergripande styrning för digitalt möjliggjord verksamhetsutveckling. Det ska ge stöd för både politisk och förvaltningsgemensam styrning, prioritering och uppföljning av kommunens digitaliseringsinsatser, och innehåller

- Färdriktning – vilken nytta skall åstadkommas
- Styrning och ledning för en hög digital förmåga
- Vägledande principer
- Uppföljning av programmets genomförande

Arbetet med programmet har bedrivits tvärfunktionellt, med medverkan från kommunens nämnders digitaliseringsfunktion, serviceförvaltningen samt bolagen. Programmet kopplar an till verksamheternas strategiska digitaliseringsarbete genom ovannämnda färdriktningar:

- En enkel digital vardag för invånare och verksamma
- En smart arbetsplats för medarbetaren
- Bättre beslut genom att använda data
- Frigjord tid och högre kvalitet genom automation

Kommentarer från Kfast

1. Kommunkoncernen har ett antal definierade dokumenttyper där Program ska visa en färdriktning mot vad som ska uppnås, inte ange utförande, prioriteringar och metoder. Det ska i stället framgå av styrdokument som Plan, Policy eller Riktlinje.
Vi ser flera exempel på en för detaljerad nivå i kapitel Styrning, ledning och förutsättningar samt kapitel Uppföljning. (DiMiOS är en av flera modeller, där Kfast valt att arbeta med Digitaliserings Kompassen framtagna av Sveriges Allmännytt) samt kapitel Uppföljning (där det helt korrekt listas "vad" som ska följas upp, men även genomförandet "hur" detta ska utföras).
2. Kfast ställer sig positiv till programmets mål och de fyra färdriktningarna. Det är ett bra och tydligt program som skapar riktning i ett viktigt utvecklingsområde för kommunkoncernen.
3. De vägledande principerna är välformulerade och ger en bra grund för utveckling. Samtidigt vill vi lyfta att Kfast är ett affärsmässigt bolag med egen styrning, ekonomi och IT-miljö.



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-09-22

Det innebär att vissa delar av programmets förutsättningar för genomförande – såsom deltagande i kommunens portföljstyrning och digitala infrastrukturledning – inte är möjliga för bolaget att delta i. Vi har en egen projektmodell och arbetar utifrån våra egna behov och strukturer, vilket är nödvändigt för att säkerställa affärsmässighet och effektivitet.

4. I kapitel Gällande lagstiftning så bör "NIS och NIS2" tas bort, då det ersätts av "Cybersäkerhetslagen". Vi påverkas inte direkt av direktiv utan direktiv ska alltid omvandlas till nationell lagstiftning.

§ 8 Remiss av Policy för IT

Dnr 2025:39:1382

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna kommentarer från Kfast gällande remiss av Policy för IT.

samt att skicka beslutet till Eskilstuna Kommunföretag för vidare hantering.

Ärendebeskrivning

Policy för IT anger inriktningen för Eskilstuna kommunkoncerns sammantagna IT-verksamhet. Policyn anger principer och förutsättningar för hur IT-verksamhet ska styras och bedrivas inom Eskilstuna kommunkoncern.

Nuvarande IT Policy antogs 2021 och sedan dess har omvärlden förändrats inom flera områden som påverkar IT-verksamheten inom kommunkoncernen och hänsyn måste nu tas till olika typer av driftformer samtidigt som ökat fokus riktas mot cybersäkerhet som omfattar informations- och IT-säkerhet. Det har även skett organisatoriska förändringar inom koncernen vilket innebär förändringar kopplat till ägandeskap och ansvar avseende policy för IT.

Revidering av policy föreslås för att möjliggöra att policyn stöttar en riktning mot hållbar och effektiv IT-verksamhet som baseras på målsättningarna i vision 2030 strategisk inriktning samt underlättande för genomförandet av digital transformation.

Revideringen för policy för IT har arbetats fram av IT-chef för de kommunala bolagen och IT-chef för Eskilstuna kommun tillsammans med Digitaliseringschef samt Kommunikations- och digitaliseringsdirektör. Synpunkter har även samlats in från Programledningsgrupp Digitalisering och IT för att få en bredare förankring.

Kommentarer från Kfast

1. I kapitel Syfte, punkt 3 uppfylls framgår:
"En effektiv och en hög nivå av cybersäkerhet som omfattar informations- och IT-säkerhet."

Kommentar: Digital säkerhet är ett bättre begrepp än cybersäkerhet. Begreppet Digital säkerhet får med ett bredare perspektiv och undviker definitionsfrågor.



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-09-22

Definitionsmässigt så går informations-säkerhet och IT-säkerhet in i cybersäkerhet. Det blir dock fel att skriva att Cybersäkerhet är samma som informationssäkerhet och IT-säkerhet, för de har alla olika perspektiv

2. I kapitel Styrande principer, punkt 5 uppifrån framgår det i sista meningen:

"All information ska klassas enligt beslutade säkerhetsnivåer."

Kommentar: Kfast har inget behov av att klassa all information som hanteras digitalt. Det är en oproportionerlig insats. Däremot kan det vara bra att information i ett system på en övergripande nivå klassas, vilket vi gör i samband med informationsklassningen. Vi utgår även ifrån att med "Beslutade säkerhetsnivåer" avses vår informations-klassningsmodell.

3. I kapitel Dokumentation hade vi gärna sett en formulering om att kommunkoncernen ska ha dokumenterade och etablera arbetssätt för hantering samt uppföljning av incidenter kopplad till aktuell lagstiftning. Dokumentation och uppföljning av incidenter är en av de viktiga delarna i säkerhetsarbetet.
4. I kapitel Gällande lagstiftning så bör "NIS och NIS2" skrivas om till "Cybersäkerhetslagen". Vi påverkas inte direkt av direktiv utan direktiv ska alltid omvandlas till nationell lagstiftning. Vi vill även komplettera med Offentlighets- och sekretesslagen.
5. Under rubriken "Ordlista" saknas definition av Informationssäkerhet och cybersäkerhet (alt. digital säkerhet). Endast IT-säkerhet som det redogörs för.
Vi ställer oss frågande om det ens behövs en ordlista. Definitionerna av de här säkerhetsområdena tvistas det om. Det är skört att föra in en ordlista som man inte ens inom myndighetssfären eller forskningssammanhang i dagslägen kan enas om.

§ 9 Remiss av Riktlinje för anskaffning och sourcing av IT

Dnr 2025:39:1383

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna kommentarer från Kfast gällande remiss av Riktlinje för anskaffning och sourcing av IT

samt att skicka beslutet till Eskilstuna Kommunföretag för vidare hantering.

Ärendebeskrivning

Anskaffning och sourcing av IT anger riktlinjer för Eskilstuna kommunkoncerns sammantagna IT-verksamhet. Riktlinjen anger styrande principer och krav för hur anskaffning och sourcing ska ske på ett ändamålsenligt och hållbart sätt. Riktlinjen ska även vägleda ansvariga beställare genom att beskriva vilka principer och kriterier som ska följas styras och bedrivs inom Eskilstuna kommunkoncern.

De tidigare styrdokumentet Riktlinje för utkontraktering av IT samt Riktlinje för IT-anskaffning slås enligt revidering ihop till ett dokument.

Omvärlden har förändrats sedan 2020 och den förändras inom flera områden som påverkar IT-verksamheten inom kommunkoncernen, hänsyn måste nu tas till olika typer av driftformer samtidigt som ökat fokus riktas mot cybersäkerhet som omfattar informations- och IT-säkerhet. Det har även skett organisatoriska förändringar inom koncernen vilket innebär förändringar som påverkar hur vi förhåller oss till omvärlden och hur vi anpassar oss gällande riktlinjer.

Revideringen har arbetats fram av IT-chef för de kommunala bolagen och IT-chef för Eskilstuna kommun tillsammans med Digitaliseringschef samt Kommunikations- och digitaliseringsdirektör Eskilstuna Kommun. Synpunkter har även samlats in från Programledningsgrupp Digitalisering och IT för att få en bredare förankring.

Kommentarer från Kfast

1. I kapitel Styrande principer för anskaffning och sourcing, punkt 7 uppfifrån framgår:

"Tjänster som hanterar data ska möta kraven i informations-säkerhetsklassningen och följa de riktlinjer som finns i anvisningarna, exempelvis kunna erbjuda krypterad lagringsarea, MFA samt loggning av definierade händelser."

Kommentar: Vi föreslår att sista delen stryks ".../ exempelvis kunna erbjuda /.../." Det går att tolka skrivningen som att krav på kryptering alltid ska vara med. Vi anser det är överflödigt att exemplifiera och räcker med att det framgår att vi ska genomföra en informations-klassning och leverantören ska följa den.

2. I kapitel Styrande principer för anskaffning och sourcing, punkt 10 uppfifrån framgår:
- "Ett personuppgiftsbiträdesavtal ska alltid tecknas vid sourcing av tjänst som hanterar personuppgifter, oavsett art."*

Kommentar: Ett personuppgiftsbiträdesavtal (PUB) ska inte alltid tecknas bara för att en tjänst/ ett system hanterar personuppgifter. Det ska exempelvis finnas ett biträdesförhållande (artikel 28.3) och huvudsyftet ska även vara att det ska behandlas personuppgifter (se punkt 82 på s.89 i EDPBs riktlinje edpb_guidelines_202007_controllerprocessor_final_sv.pdf), etc.

Vi ser en risk att det tecknas onödigt många PUB-avtal och anser att en bedömning skall göras från fall till fall.



KFAST

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-09-22

3. I kapitel Beslut om anskaffning eller sourcing framgår att en risk- och sårbarhetsanalys alltid ska genomföras.

Kommentar: Här är vår bedömning att informationsklassning är bra, det dokumenterar att verksamheten har kontroll på vilken information som hanteras och tar ansvar för den. Utifrån den information som verksamheten ger, går sen stödfunktionerna in och gör ytterligare insatser (PUB-avtal etc.). Däremot är det inte vår bedömning att det alltid måste göras en risk- och sårbarhetsanalys (RSA). Vi anser att det finns lagar som ställer krav på när det ska genomföras (exempelvis NIS2 och GDPR).

4. I kapitel Krav vid anskaffning och sourcing, punkt 3 uppföras framgår: *"Om personuppgifter ska hanteras i ett nytt system eller en ny tjänst ska en konsekvensbedömning (DPIA) ska genomföras så att behandlingen är tillåten enligt gällande Dataskyddsförordning."*

Kommentar: Dataskyddsförordningen ställer inte krav på att en DPIA alltid ska genomföras. En konsekvensbedömning är obligatorisk om en "typ av behandling" sannolikt leder till en hög risk för fysiska personers rättigheter och friheter. Vilka faktorer som påverkar bedömningen (som exempelvis användningen av ny teknik eller behandlingens omfattning/art) framgår av artikel 35.1.

5. I kapitel Vägledning inför beslut om sourcing saknar vi ett dataskyddsperspektiv. Det kan förslagsvis införas i tabellen på efterföljande sida. I de fall det handlar om ny teknik (exempelvis AI) eller vid omfattande volymerna av personuppgifterna, så behöver en DPIA genomföras och en sådan tar tid. Finns kännedom redan i det här stadiet, kan arbetet påbörjas tidigare vilket underlättar för beställaren och vi kan komma i gång fortare.
6. I kapitel Gällande lagstiftning så bör "NIS och NIS2" skrivas om till "Cybersäkerhetslagen". Vi påverkas inte direkt av direktiv utan direktiv ska alltid omvandlas till nationell lagstiftning. Det saknas en radbrytning vid "Arkivlagen". Vi vill även komplettera med Offentlighets- och sekretesslagen, då dokumentet tar upp en korrekt hantering av konfidentiell information.
7. Vi saknar information i riktlinjen om kommunkoncernens tagna beslut om att i första hand använda inomeuropeiska tjänster. Den informationen bör införas i riktlinjen, inte minst mot bakgrund av säkerhetsläget i vår omvärld.
8. Avslutningsvis rekommenderar vi att riktlinjen lämnas över till kommunens Dataskyddsombud för synpunkter på innehållet, om detta inte redan har skett.



KFAST

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-09-22

§ 10 Granskning av fastighetsunderhåll

Dnr 2025:39:1384

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna Kfast kommentarer gällande Granskning av fastighetsunderhåll

samt att skicka beslutet till Eskilstuna Kommunföretag för vidare hantering.

Ärendebeskrivning

KPMG har av Eskilstuna kommuns lekmannarevisorer fått i uppdrag att genomföra en översiktlig granskning av bolagets rutiner vad gäller underhåll av fastigheter.

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsen samt styrelsen i Eskilstuna Kommunfastigheter AB säkerställer ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter.

Den samlade bedömningen utifrån granskningens syfte är att Eskilstuna kommunfastigheter AB i allt väsentligt säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter.

Bedömningen grundar sig på att bolaget har tydliga ägardirektiv som klargör ansvarsfördelningen för underhåll av kommunala fastigheter, med en gränsdragningslista som ytterligare förtydligar ansvaret mellan bolaget och kommunen. Trots detta har granskningen visat att det finns brister i bolagets förmåga att säkerställa ett fullgott underhåll. Den årliga ronderingen för att bedöma fastigheternas underhållsbehov är väl dokumenterad, men bolaget saknar ett systemstöd för att dokumentera och hantera underhållsplaner, vilket begränsar effektiviteten i planerings-processen. Vidare har granskningen visat att bolaget saknar en övergripande prioriteringsordning för underhållsarbetet, vilket kan leda till ineffektiva beslut och resursallokering. Myndighetskrav styr prioriteringar, men det finns en upplevd underhållsskuld som kräver ökad budgetallokering. Bolagets ekonomiska resurser är begränsade, och inflationen har ytterligare pressat möjligheterna att genomföra planerat underhåll.

Rekommendationerna inkluderar att:

- *implementera ett systemstöd för underhållsplanering*
- *utveckla en tydlig prioritetsordning för underhåll*
- *dimensionera underhållsbudgeten för att hantera underhållsskulden*
- *säkerställa att ägardialogerna protokollförs för att öka spårbarheten*

Kommentarer från Kfast

Kfast är positiva till att granskning gällande fastighetsunderhåll är utförd. Den förstärker den bild vi själva har av arbetet med fastighetsunderhåll, dvs att vi i allt väsentligt säkerställer ett ändamålsenligt fastighetsunderhåll, och det finns förbättringar att göra som höjer kvaliteten på vårt arbete.

- *Systemstöd för underhållsplanering*
Underlag inför upphandling har arbetats fram 2025. Planerat för upphandling under hösten 2025 och implementering under 2026.



KFAST

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-09-22

- *Prioriteringsordning för fastighetsunderhåll*
Prioritering görs i budgetarbetet årligen och även löpande av områdeschefer med stöd av tekniska förvaltare och i nära samarbete med Eskilstuna kommun. Prioriteringen kommer att bli tydligare och kvalitén höjas när systemstöd finns på plats. Prioriteras alltid att vi följer lagar, regler och myndighetskrav samt minimerar skador på fastighet och risk för skada för människor.
- *Underhållsbudgeten behöver anpassas utifrån behov så att underhållsskulden blir hanterbar.*
En dialog med kommunen sker årligen i samband med hyresförhandlingarna där fastighetsunderhåll är en egen post. Eskilstuna kommunfastigheter AB styrelse och företagsledning har identifierat underhållsbudget som en risk och prioriterar detta.
- *Protokollföra ägardialoger*
Detta genomförs redan idag vid möte där beslut kring fastighetsunderhåll tas.

§ 11 Mötesplan 2026

Dnr 2025:38:1385

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna styrelsens sammanträdesdatum 2026

Informationsärenden och verksamhetsrapporter

§ 12 Ärendelista

Genomgång och uppdatering av ärendelista.
Ärendelistan godkändes.

§ 13 Upphandlingsformer

Jonas Karlsson VD PQ Projektledning presenterade projektprocessen och olika genomförandeformer.

Övrigt

§ 14 Nästa ordinarie styrelsesammanträde

Nästa ordinarie styrelsesammanträde 14 oktober.



KFAST

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-09-22

§ 15 Utvärdering styrelsesammanträdet

Styrelsen utvärderade dagens styrelsesammanträde.
