



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-11-17

Styrelsesammanträde 9/2025

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

Beslutande: Mats Bengtsson, ordförande
Leif Thorstenson
Tobias Gustafsson
Torgny Zetterling
Eva Ehrstrand
Annelie Klavins Nyström t o m § 9
Jessica Wiklund

Ej närvarande: Kristofer Lennstrand

Fackliga styrelseledamöter: Thomas Rudenäs t o m § 9

Övriga deltagare: Fredrik Elf, VD § 1–14
Marie Gynt, Ekonomichef § 5 - 10
Staffan Larsson, Advokat § 7

Utses att justera: Torgny Zetterling

Paragraf: 1–14

Underskrifter: Protokollet är e-signerat, se sista sidan



KFAST

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-11-17

§ 1 Val av justerare

Torgny Zetterling 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 8/2025 lades till handlingarna.

Informationsärenden och verksamhetsrapporter

§ 4 VD information

Dnr 2025:37:1613

Fredrik Elf lämnade en nulägesrapport utifrån utsänt VD-brev.

Vakanser

- Styrelsen gav VD i uppdrag att ta fram ett förslag på bonussystem för uthyrning av lägenheter med långvarig vakans, enligt fastställda kriterier och gränsvärden.
- Ägaren har uttryckt att befintliga inkomstkrav ska kvarstå.

Ekonomiskt resultat

- Ekonomin följer prognos.

Halvtidsuppföljning Affärsplan 2024–2027

- VD presenterade Kfasts halvtidsuppföljning av Affärsplan, vilken kommer att redovisas vid Kommunföretags styrelsesammanträde den 25 november.

Pågående entreprenadprojekt i kommunala fastigheter

- Styrelsen önskar att VD redovisar löpande eventuella avvikelser i projekten.

Pågående och kommande entreprenadupphandlingar

- Styrelsen önskar att VD löpande informerar om upphandlingar som är på gång samt resultat.

Styrkort

- Styrelsen godkände redovisat styrkort.



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-11-17

Beslutsärenden

§ 5 Hyresförhandling 2026

Dnr 2025:466:1614

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att ge VD rätt att besluta och godkänna nivå för hyreshöjning 2026

Styrelsen önskar att VD vid kommande sammanträde lämnar en rapport som belyser följande:

- Hur ROT-renoveringarna har påverkat vakansgraden.
- Möjligheten att tillämpa rabatter.

§ 6 Missiv Remiss Riktlinje för skuldförvaltning och likviditetshantering i Eskilstuna kommunkoncern

Dnr 2025:39:1615

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna Kfast kommentarer till Riktlinje för skuldförvaltning och likviditetshantering i Eskilstuna kommunkoncern

samt att skicka beslutet till Eskilstuna Kommunföretag för vidare hantering.

Ärendebeskrivning

Kommunledningskontoret föreslår att utlåning till bolagen ska ske via koncernkontot, i stället för som nu att lånen speglas.

Fördel med ny modell är att en mindre likviditetsbuffert behövs och minskad administration. En nackdel är att bolagen inte kan bestämma sin egen kapital- och räntebindning. Det blir i stället en koncerngemensam strategi.

Kommunledningskontoret föreslår att strategin justeras så att kapitalbindningen kortas ned. Det innebär förväntat sänkta kostnader men också en högre risk. Bedömningen är att kommuner ses som säkra aktörer och att Kommuninvest kommer att kunna tillhandahålla pengar även i turbulenta tider. Även räntebindningen kortas med föreslagen riktlinje.

Riktlinjen föreslås gälla från 1 maj 2026 och beslutas av kommunfullmäktige. Den ersätter Riktlinje för finansverksamhet i Eskilstuna kommunkoncern, beslutad av kommunfullmäktige den 12 september 2024 § 129 och Riktlinje för finansverksamhet i Eskilstuna kommun, beslutad av kommunstyrelsen den 27 augusti 2024 § 146.

Kommentarer från Kfast

Kfast har en, jämfört med liknande allmännyttiga bostadsbolag, låg soliditet och hög belåningsgrad. Att sänka räntebindningstiden i en situation med hög belåningsgrad ökar bolagets finansiella risk.



KFAST

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-11-17

Att korta ned räntebindningstiden, så som riktlinjen föreslår, gör att stigande räntor snabbare slår igenom i bolagets räntekostnader.

Eftersom bolaget är högt belånat förstärks effekten även vid mindre räntehöjningar. Hyresintäkter däremot justeras långsamt, vilket innebär att räntekostnader kan öka snabbare än intäkterna och risk för att kassaflödet inte täcker räntor, löpande drift samt utdelningskrav kan uppstå. Kortare räntebindning ökar därmed risken för att bolaget inte klarar sina ekonomiska mål.

Högre räntor kan dessutom leda till lägre fastighetsvärden och försämrad soliditet samt minska utrymmet för underhåll och investeringar.

En känslighetsanalys visar att en procentenhet högre ränta innebär cirka 58 Mkr högre räntekostnader för Kfast.

Soliditet

	2024- 12-31	2023- 12-31	2022- 12-31	2021- 12-31
Kfast				
Soliditet	14,6%	14,5%	15,9%	18,0%
Justerad soliditet	45,4%	46,0%	48,5%	48,1%
Statistik Sveriges Allmännyttas orter > 75000 invånare	2024- 12-31	2023- 12-31	2022- 12-31	2021- 12-31
Soliditet	33%	34%	33%	33%
Justerad soliditet	71%	71%	72%	73%

En majoritet av Sveriges Allmännyttas medlemsföretag har längre genomsnittlig räntebindning än två år samtidigt som de flesta har avsevärt högre soliditet.

Kfast önskar att lämna förslag till ändringar eller kompletteringar:

Förläng målbilden för räntebindningstid till minst 3 år i stället för förslaget i riktlinjen om 2,5 år.

Skillnaden mellan nuvarande modell samt den föreslagna nya modellen innebär att bolagens möjlighet att aktivt styra sin finansiella risk minskar. I nuvarande modell kan respektive bolag balansera hög skuldsättning genom lång räntebindningstid och jämn fördelning av låneförfall. Dessa verktyg bortfaller i den föreslagna modellen, samtidigt som kommunens krav på resultat och avkastning kvarstår.

För att säkerställa ekonomisk stabilitet bör ägaren parallellt med beslutet om Riktlinjen för skuldförvaltning och likviditetsplanering anpassa bolagets resultat- och avkastningskrav eller ta fram en plan tillsammans med bolaget för att stärka bolaget finansiellt.



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-11-17

§ 7 Nithammaren 8

Dnr 2025:467:1616

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att ge VD i uppdrag att genomföra försäljning av fastighet Nithammaren 8,

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

Bakgrund

Eskilstuna kommun har fattat beslut om att utveckla idrotts- och kulturfastigheter och försäljning av fastigheter inom kommunkoncernen kommer att bidra till finansieringen av satsningen.

Nithammaren 8 är en lokalfastighet med två hyresgäster i Munktellden.

Försäljningsprocessen har drivits av mäklare med ett anbudsförfarande. Köparna har utfört en Due diligence och besiktning av fastigheten är genomförd.

Informationsärenden och verksamhetsrapporter

§ 8 Affärsplan 2026

Dnr 2025:468:1617

Fredrik Elf presenterade Affärsplan 2026 inför kommande beslut på styrelsesammanträde den 9 december.

- Styrelsen önskar att en gemensam genomgång av internkontrollarbetet och riskbedömning genomförs som ett grupparbete. Tillföres ärendelistan.
- För de ledamöter som önskar erbjuds möjlighet till internkontrollutbildning.

§ 9 Budget 2026

Dnr 2025:469:1618

Fredrik Elf och Marie Gynt presenterade budget 2026 inför kommande beslut på styrelsesammanträde den 9 december.

§10 ROT-renovering Matrosen 21

Dnr 2025:470:1619

Fredrik Elf och Marie Gynt presenterade ROT-renovering Matrosen 21 inför kommande beslut på styrelsesammanträde den 9 december.

Styrelsen önskar att inriktningsbeslut fattas innan projektstart i kommande ROT-renoveringsprojekt.



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-11-17

§11 Bostadssociala åtgärder

Dnr 2025:38:1620

Fredrik Elf redovisade genomförda åtgärder samt disponering av medel för bostadssociala insatser i enlighet med ägardirektivet, som anger att Eskilstuna Kommunfastigheter AB årligen ska avsätta 22 miljoner kronor av sitt resultat som särskild utdelning till ägaren för bostadssocialt arbete i kommunen.

§12 Ärendelista

Genomgång och uppdatering av ärendelista.
Ärendelistan godkändes.

Övrigt

§ 13 Nästa ordinarie styrelsesammanträde

Nästa ordinarie styrelsesammanträde 9 december.

§ 14 Utvärdering styrelsesammanträdet

Styrelsen utvärderade dagens styrelsesammanträde.
