



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-12-09

Styrelsesammanträde 10/2025

Plats och tid: Munktellstorget 2, kl. 13:15 – kl. 15:40

Beslutande: Leif Thorstenson, ordförande
Tobias Gustafsson
Torgny Zetterling
Eva Ehrstrand
Jessica Wiklund

Ej närvarande: Mats Bengtsson
Kristofer Lennstrand
Annelie Klavins Nyström

Fackliga styrelseledamöter: Thomas Rudenäs

Övriga deltagare: Fredrik Elf, VD § 1–14

Utses att justera: Jessica Wiklund

Paragraf: 1–14

Underskrifter: Protokollet är e-signerat, se sista sidan



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-12-09

§ 1 Val av justerare

Jessica Wiklund utsågs av styrelsen att justera protokollet.

§ 2 Godkännande av dagordningen

§ 14 Utvärdering styrelse flyttas till sammanträde den 19 januari.
Styrelsen godkände den justerade dagordningen.

Ingen styrelseledamot anmälde jäv.

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll från sammanträde 9/2025 lades till handlingarna.

Informationsärenden och verksamhetsrapporter

§ 4 VD information

Dnr 2025:37:1730

Fredrik Elf lämnade en nulägesrapport utifrån utsänt VD-brev.

Fyrvaktaren 1

- Styrelsen ställer sig bakom VD:s förslag att inte avyttra fasigheten Fyrvaktaren 1 i nuläget.

Fokus ROT-koncept

- Vid styrelsesammanträdet den 19 januari kommer vi att avsätta 1 timme för diskussioner med fokus på Kfast ROT-koncept. Detta strategiska arbete fortsätter under mars, då vi planerar att lägga ytterligare 2–3 timmar på fördjupade diskussioner kring framtida renoveringar.

Styrkort

- Styrelsen godkände redovisat styrkort.

Beslutsärenden

§ 5 Affärsplan 2026

Dnr 2025:468:1731

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna Affärsplan 2026 med ettåriga mål med eventuella redaktionella ändringar



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-12-09

§ 6 Budget 2026

Dnr 2025:469:1732

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna framlagt förslag till resultat- samt investeringsbudget för 2026

samt att översända resultat- samt investeringsbudget för 2026 till Eskilstuna Kommunföretag AB

§ 7 Nyupplåning 2026

Dnr 2025:509:1733

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna nyupplåning på upp till 200 Mkr januari – december under 2026.

Ärende

Enligt gällande 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.

Kommunfullmäktige väntas besluta om en kreditram 2026 för Eskilstuna Kommunfastigheter AB på 500 Mkr.

Nya lån tas vid behov under 2026.

§ 8 Renovering Matrosen 21

Dnr 2025:470:1734

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna renovering av Matrosen 21, till en total produktionskostnad av 147,9 Mkr varav 118,3 Mkr i investering och 29,6 Mkr planerat, kostnadsredovisat underhåll.

samt att skicka beslutet till Eskilstuna Kommunföretag för vidare hantering.

Sammanfattning

Eskilstuna kommunfastigheter AB, Kfast, föreslår en renovering av 125 lägenheter samt lokaler inom Matrosen 21 i Torshälla med en produktionskostnad på 147,9 mkr. Kostnaden avser både förädling av fastigheten och underhållskostnader.

Fastigheten är byggd 1963. I denna fastighet finns problem med återkommande vattenskador varför det planeras för utbyte av vatten- och avloppsstammar, renovering av badrum och kök, ny el-dragning samt värmesystem.



Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-12-09

§ 9 Nougaten

Dnr 2023:114:1735

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna utökad investeringsram för Nougaten 1 till 527 Mkr

Ärende

2023-04-18 beslutade styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter 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.

Ärendet har därefter kompletterats pga. extra tillkommande beställningar i förskola samt pga. minskning av antal 1 rok i byggnaden. Investeringen har därför utökats till 505,1 Mkr. Antalet bostäder har minskats med 10 st till 189.

Länsstyrelsen och Boverket har avslagit bolagets ansökan om investeringsstöd, vilket innebär att projektets investering behöver utökas. På grund av lägre ränta i uppdaterad kalkyl jämfört med ursprungskalkyl är fastighetens kassaflöde bättre trots ökad investeringsram. Det föreligger inte nedskrivningsbehov.

§10 Niten

Dnr 2024:259:1736

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade

att godkänna en utökad projektram till 117 Mkr, varav 2,2 Mkr bokförs som resultatfört fastighetsunderhåll, pga. ökade kostnader hänfödda till asbestsanering

Ärende

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade 2024-05-22 att godkänna rotnovering av Niten 11, Munktelstorget 2, till en investering av 101 Mkr. Beslutet har därefter kompletterats pga. extra tillkommande kostnader i projektet och senaste redovisad prognos för projektet är 105,6 Mkr.

Asbestsanering i samband med rotnoveringen har kostat mer än beräknat och förskjutit tidplanen som medfört extra kostnader. Projektets ram behöver därför öka till 117 Mkr.

Pga mer uthyrningsbar yta och lägre låneränta än i ursprungskalkylen visar ny kalkyl att fastighetens ekonomi är bra trots utökad investeringsram. Det föreligger inte risk för nedskrivning.



KFAST

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
2025-12-09

Informationsärenden och verksamhetsrapporter

§11 Ärendelista

Genomgång och uppdatering av ärendelista.
Ärendelistan godkändes.

§12 Styrelsearbete 2025

VD presenterade en sammanfattning av året 2025, med fokus på verksamhetens utveckling, viktiga händelser och resultat under året.

§ 13 Övrigt

Nästa ordinarie styrelsesammanträde 19 januari.

Styrelsen informerades att Thomas Rudenäs avslutar sitt uppdrag som facklig representant i och med sammanträdet den 9 december.
Ny facklig representant, Tintin Johansson, tillträder vid sammanträdet den 19 januari.

§ 14 Utvärdering styrelsen och VD

Utvärdering flyttas till styrelsesammanträde den 19 januari.
