

ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Styrelsesammanträde 1/2025

Sammanträdesdatum
2025-01-23Blad
1 (6)

Plats och tid	Retuna, Folkestaleden 7 kl 09:00 – 12:00
Beslutande	Lars Andersson, ordförande Johan Holmqvist, 1:a vice ordförande Tord Wall, 2:a vice ordförande Åsa Kullgren Leif Thorstenson Nina Tuncer Mats Bengtsson Anne Bast Tobias Gustafsson Bo Hellmark Anton Varnäs, § 1-7 Jessica Wiklund Fredrik Anderson
Ej närvarande ledamöter	
Adjungerad	
Arbetsgarerepresentanter	Mats Rehnholm, SACO
Övriga deltagare	Tommy Malm, Eskilstuna Kommunföretag AB Anu Hellman, Eskilstuna Kommunföretag AB Mikael Brodén, Eskilstuna Kommunföretag AB Anders Andersson, Eskilstuna Kommunföretag AB Fredrik Elf, Eskilstuna Kommunfastigheter AB Marie Gynt, Eskilstuna Kommunfastigheter AB § 5-7 Karin Ols, Eskilstuna Energi och Miljö AB David Hofmann, Eskilstuna Logistik och Etablering AB och Destination Eskilstuna AB
Utses att justera	Leif Thorstenson
Underskrifter	Protokollet är e-signerat. Se sista sidan.

Ordförande hälsade nya ledamoten Jessica Wiklund välkommen till Kommunföretags styrelse.

§ 1 Val av justerare

Leif Thorstenson utsågs av styrelsen att justera protokollet jämte ordföranden.

§ 2 Godkännande av dagordning

Styrelsen godkände föreslagen dagordning.

Ingen anmälde jäv.

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll 14 och 15/2024 godkändes och lades till handlingarna.

RAPPORTER

§ 4 Fördjupning nuläge koncernen

VD Tommy Malm kommenterade nuläge och några väsentliga händelser i bolagen. Mer information finns i utsänt VD-brev.

Kommunkoncernens strategidag genomfördes 22 januari med fokus på strategiska målet Tryggt och självständigt liv.

Arbete pågår med uppdatering av sponsringspolicy, planerar för att återkomma till styrelsen i mars.

Styrelsen önskar få efterkalkyl för avslutade mätarutbytesprojektet MVIS.

Årsstämmorna hålls den 6 maj 2025 kl 11.00 i Stadshuset.

Planerade temamöten för 2025 redovisades och godkändes av styrelsen.

Preliminärt resultatutfall 2024 och förslag på principiell resultathantering redovisades. Slutlig nivå och fördelning av utdelning/koncernbidrag beslutas på styrelsemötet i februari.

Styrelsen önskar information om det aktuella skuldbeloppet till renhållningskollektivet.

Fråga ställdes om EEM-appen. Hur fungerar den för företag och går det att komma åt underliggande data, API?

Styrkort

Avvikelser i styrkort (koncern)

- Vakanser - Kfast
- Nybyggnationer (påbörjad, kvm) - Kfast
- Resultatprognos – EEM och koncern
- Investeringsprognos – EEM, Kfast och koncern

Fråga ställdes om verksamheten på Kombiterminalen är lönsam.
Återkommer med svar till nästa möte.

§ 5 Tema Ekonomisk utveckling och finansiell riskhantering

Redogörelse för bolagskoncernens ekonomiska utveckling under perioden 2010-2024 med en framåtblick 2025-2029. Redovisning av utgångspunkter för utdelningsförutsättningar, hantering av finansiella frågor, riskhantering samt en översiktlig bedömning över hur verksamheterna påverkas av befolkningsutvecklingen i Eskilstuna.

Styrelsen önskade ytterligare analys av konsekvenser vid befolkningsminskning för i första hand Eskilstuna Kommunfastigheter och i synnerhet påverkan på vakanserna.

Styrelsen förde diskussion om bolagskoncernens ekonomiska läge utifrån presentationen och vad som är rimlig nivå på utdelningen från bolagen.

Vid tema Företagstillväxt och fler i jobb i april redovisas befolkningsprognos kopplat till nya jobb och fler boende i Eskilstuna. Uppdrag att rapportera befolkningsutveckling årligen.

—

BESLUTSÄRENDEN**§ 6 Långtidsplan 2025-2029**
Dnr 2025:001**Styrelsen beslutade**

att återremittera ärendet till kommande möte.

Anton Varnäs har gjort egna antaganden om befolkningsutvecklingen och vakansgraden i Kfast fastighetsbestånd. Antagandena har delgetts styrelsen, som ska ges möjlighet att ta del av dessa varför ärendet sköts upp till kommande möte.

Fredrik Elf redogjorde för Kfast bedömning/prognos av befolkningsutvecklingen som påverkar vakansgraden.

Enligt ordförande kommer styrelsen att beakta Anton Varnäs antaganden inför beslutet på kommande möte.

—

§ 7 Rotreivering Hällby-Ökna, Eskilstuna Kommunfastigheter
Dnr 2025:002

Styrelsen beslutade

att godkänna styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter ABs beslut om rotreivering av Hällby-Ökna 1:175 och Hällby-Ökna 1:179.

Anton Varnäs yrkade att ärendet skulle återremitteras. Han anser att möjligheten att sälja fastigheterna bör undersökas. En avyttring kan vara en bättre affär. Styrelseordförande påpekade att det inte finns stöd i ägardirektiven för försäljning av bostadsfastigheter.

Förslagen ställdes mot varandra och ordförande fann att framlagt förslag bifölls.

Anton Varnäs reserverade sig. Reservationen bifogas protokollet.

Fredrik Elf och Marie Gynt redovisade ärendet. Några exempel på hyresnivåer efter reivering redovisades och befintliga hyresgäster har godkänt nya hyran. Den nya hyran kommer att införas successivt för de nuvarande hyresgästerna. Fastigheterna som byggdes 1963, har genererat resultat för Kfast genom åren, och om 4 år förväntas ekonomin återigen gå med överskott. Noteras också att det är av betydelse att Kfast stannar kvar i området.

ÄRENDEBESKRIVNING

Eskilstuna Kommunfastigheter ABs styrelse har den 15 januari beslutat:

"att godkänna rotreivering av Hällby-Ökna 1:175 och Hällby-Ökna 1:179, Ekenhillsvägen 1-5 i Hällby, till en total kostnad av 165,6 Mkr varav 140,3 Mkr i investering och 25,3 Mkr planerat underhåll

samt att skicka beslutet till Eskilstuna Kommunföretag AB för vidare hantering.

Bakgrund

Fastigheterna är byggda 1963 och behöver ROT-renoveras."

Kommunföretags kommentarer

En stor del av Kfast fastighetsportfölj är uppförda under 1960- och 1970-talet och bedömt finns ca 2 000 lägenheter i bolagets bestånd med ett rotreiveringsbehov. För detta har Kfast en ambition att under perioden 2024-2027 modernisera 700 lägenheter. De 122 lägenheterna i fastigheterna Hällby-Ökna 1:175 och Hällby-Ökna 1:179 är en del av detta.

Renoveringarna som planeras att genomföras är relativt omfattande där bland annat stammar, fönster och tak byts ut och ett nytt ventilationssystem installeras. I lägenheterna byts bland annat badrum och kök ut. Investeringen genomförs med stort miljötänk och certifiering som Miljöbyggnad silver förväntas nås.

Entreprenaden genomförs i partneringform och kalkylerad projektutgift uppgår totalt till 165.6 Mkr och baseras på överenskommets riktpolis. Karaktären på investeringen innebär dock att projektutgiften ej återfås, i sin helhet, i ett motsvarande ökat marknadsvärde. Bolaget bedömer emellertid ändå att det ur ett långsiktigt perspektiv är klokt att genomföra investeringen enligt förslag och fastigheterna ses som en långsiktig del i bolagets fastighetsportfölj. Någon nedskrivning bedöms ej behöva realiseras. Ett alternativt scenario har beräknats där endast nödvändiga åtgärder genomförs, det ekonomiska utfallet av det scenariot är sämre än förslaget till beslut.

Investeringen har behandlats i Forum för investeringar som tillstyrker att investeringen lämnas till styrelsen för beslut.

§ 8 Remiss samråd om viktiga vattenfrågor i Norra Östersjöns vattendistrikt

Dnr 2025:003

Styrelsen beslutade

att godkänna svaret till remiss "Samråd om viktiga vattenfrågor i Norra Östersjöns vattendistrikt", samt

att skicka yttrandet vidare till Eskilstuna Kommun.

§ 9 Arbetsinstruktion för styrelsen och VD samt attest- och beslutsordning från styrelsen till VD

Dnr 2025:004

Styrelsen beslutade

att godkänna "Arbetsinstruktion för styrelsen", "Arbetsinstruktion för VD", "Attest- och beslutsordning från styrelse till VD" och "vägledning i jävsfrågor".

Rapporten från Baker McKenzie som rör styrelsens ansvar och roller redovisades.

Bakgrund

Aktuella instruktioner gäller tillsvidare men ska årligen omprövas av styrelsen. Förändringar i förhållande till gällande instruktioner beslutade 2024-01-24 framgår av röda markeringar i bilagor.

Ingen revidering av dokumentet "Policy för ägarstyrning av Eskilstuna kommuns hel- och delägda bolag", KSKF/2017:198 har skett under 2024 varför återgivna texter kvarstår oförändrade.

INFORMATION/DISKUSSIONSPUNKTER**§ 10 Status säkerhetsskyddsarbetet**

Inget nytt att rapportera.

§ 11 Internkontroll – identifierade nya röda risker

Inga nya risker är identifierade.

§ 12 Externa revisioner

Inga nya revisioner har inkommit.

§ 13 Övrigt

Fråga ställdes om vad som gäller vid offentliga upphandlingar när det är orimligt låga anbud vid upphandlingar under tröskelvärdet. VD fick i uppdrag att undersöka och återkomma till nästa möte.

Nina Tuncer avslutar sitt uppdrag i styrelsen och avtackades med en blomma.

Inga övriga frågor hanterades.

§ 14 Ärendelista

Genomgång av ärendelistan. 6 ärenden tillkom och 1 ärende avrapporterades.

§ 15 Utvärdering av dagens styrelsemöte

Styrelsen utvärderade dagens möte.

VD-utvärdering för 2024 inkl diskussion om strategiska frågor blev uppskjuten på grund av tidsbrist.

Nästa styrelsesammanträde 2025-02-26 kl 09.00-12.00.

Anu Hellman

Anu Hellman
Date: 2025-02-03 11:04 CET
Role: Styrelsesekreterare
Signed via account: anu.hellman@eakf.se

Leif Thorstenson

Leif Thorstenson
Date: 2025-02-03 11:05 CET
Role: Ledamot
Signed via account: leif.thorstenson@eskilstuna.se

Lars Andersson

Lars Andersson
Date: 2025-02-04 08:45 CET
Role: Ordförande
Signed via account: lars.a.skacklinge@telia.com

Anton Varnäs
anton.varnas@eskilstuna.se

Eskilstuna Kommunföretag AB ("EAKF"), Styrelsesammanträde 1/2025, 2025-01-23

Reservation till §7 att godkänna styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB:s beslut om rotrenovering av Hällby-Ökna 1:175 och Hällby-Ökna 1:179

Jag har yrkat på att Eskilstuna Kommunfastigheter ("KFast") istället ska utreda en försäljning av fastigheterna.

Eftersom mitt yrkande inte vunnit bifall, reserverar jag mig till det beslut som tagits.

Bakgrund

Enligt beslutsunderlaget ingår tre uppgifter av huvudsaklig relevans:

- Fastigheternas marknadsvärde uppskattas till 58 mkr före renovering
- Total utgift för renovering uppgår till 166 mkr där avtalsformen är s.k. partnering (där kostnaden kan bli större)
- Fastigheternas marknadsvärde uppskattas till 134 mkr efter att renoveringen är utförd.

Angivet marknadsvärde före och efter renoveringen kan anses skäliga.

Att ta beslut om att renovera fastigheterna enligt det förslag som nu beslutats medför en värdeförlust om 90 miljoner kronor. Rimliga alternativ har inte redovisats för EAKF:s styrelse.

Marknadsvärde före åtgärden	58 mkr
Projektkostnad	166 mkr
Totalt värde efter åtgärden	224 mkr
Marknadsvärde efter åtgärden	134 mkr
Värdeförändring (förlust)	-90 mkr

Det är för mig helt ofattbart att besluta om en utgift om 166 mkr när värde efter utgiften är 134 mkr. Att renovera enligt förslaget, istället sälja fastigheterna utan renovering för uppskattat marknadsvärde 58 mkr, innebär 90 mkr sämre värde.

Jag har vid styrelsemötet inte fått någon rimlig förklaring om hur renoveringen kan motiveras ekonomiskt.

Motivering: Vi har tjänat mycket pengar på fastigheterna under lång tid och nu satsar vi de pengarna

Vad KFast tjänat på de två fastigheterna historiskt är irrelevant för beslut framledes.

Någon information om vad bolaget tjänat historisk har inte presenterats även om det inte är relevant för beslutet.

Motivering: Vi kommer tjäna tillbaks pengarna framledes och det blir en bra affär på lång sikt

Presenterat marknadsvärde efter renovering anges ha beräknats utifrån verktyget Datscha som en nuvärdesberäkning över 10 års prognos av framtida kassaflöden med ett diskonterat restvärde.

Marknadsvärdet om 134 mkr är framräknat baserat på framtida högre vinster. Det är därför marknadsvärde efter renovering är högre än marknadsvärdet före renovering. Framtida vinster har redan räknats in i ökningen av marknadsvärde.

Övriga kommentar

Informationsinnehållet i beslutsunderlaget för en investering om så mycket som 166 mkr som dessutom anges som icke lönsam är inte godtagbar. Kvaliteten och omfånget av beslutsunderlagen måste förbättras.

Vid styrelsemöte nr 9 2022 reserverade jag mig till en investering till följd av en entreprenörs konkurs och angav i reservationen vad som bör ingå i beslutsunderlag för fastighetsinvesteringar.

Vid styrelsemöte nr 11 2022 reserverade jag mig till en nyinvestering i KFast och angav i reservationen vad som bör ingå i beslutsunderlag för fastighetsinvesteringar.

Vid styrelsemöte nr 5 2024 reserverade jag mig till beslut om en annan renovering i KFast där värdeförlusten i en liknande renovering var i storleksordningen 40 miljoner.

Sammanfattning

Att KFast inte klarar att rotrenovera med lönsamhet betyder inte att ingen annan kan. Det finns många rationella förklaringar till varför, vilket KFast redovisat vid tidigare styrelsemöten. Ett sådant är att allmännyttiga bolag upphandlar väsentligt dyrare än privata.

I ägardirektiven för 2025 beslutade av Kommunfullmäktige står ingenstans att bolagen inte får sälja tillgångar, tvärtom står på sidan 3:

- Ta fram förslag på tillgångar att sälja, helt- eller delvis, i syfte att frigöra medel för utdelning till kommunen.

Och fortsättningsvis på sidan 3:

Finansiella ägardirektiv

Moderbolaget ska:

- Arbeta för att successivt höja bolagskoncernens årliga resultatnivå.

Enligt ABL 29 kap. 1 § kan styrelseledamöter hållas ansvariga för att ersätta skada som de genom uppsåt eller oaktsamhet orsakar bolaget, aktieägare eller andra.

För att en styrelseledamot ska kunna hållas ansvarig krävs att:

En skada har uppstått – t.ex. att bolagets värde har minskat genom ett beslut.

Att besluta om renoveringen medför enligt informationen i beslutsunderlaget en värdeförlust om 90 mkr till skillnad från att sälja till uppskattat marknadsvärde före renovering. Därför reserverar jag mig.



Anton Varnäs