

ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Styrelsesammanträde 7/2026

Sammanträdesdatum
2026-09-30Blad
1(7)

tid	Retuna, Folkestaleden 7 kl. 09:00-12:30
Beslutande	Lars Andersson, ordförande Leena Kumpula, 1:e vice ordförande § del av 5-7, 9-11, 13-19 Tord Wall, 2:e vice ordförande Leif Thorstensson Sarita Hotti § 3-19 Mats Bengtsson Anne Bast § 5-7, 9-11, 13-19 Tobias Gustafsson Bo Hellmark Anton Varnäs Jessica Wiklund deltog digitalt § 1-4, del av 9-19 Ann-Sofi Persson
Ej närvarande ledamöter	Åsa Kullgren
Adjungerad	
Arbetstagarrepresentanter	
Övriga deltagare	Mikael Brodén, Eskilstuna Kommunföretag AB Anu Hellman, Eskilstuna Kommunföretag AB Anders Andersson, Eskilstuna Kommunföretag AB Fredrik Elf, Eskilstuna Kommunfastigheter AB § 5-7 David Hofmann, Eskilstuna Logistik och Etablering AB och Destination Eskilstuna AB § 1-10, 12 Anna-Åsa Hellström, Eskilstuna Energi och Miljö AB § 9 Kent Briby, Eskilstuna Energi och Miljö AB § 9-11 Marie Gynt, Eskilstuna Kommunfastigheter AB § 5 Staffan Larsson, Advokatbolaget Larsson & Partner § 5
Utses att justera	Tord Wall
Underskrifter	Protokollet är e-signerat. Se sista sidan.

§ 1 Upprop och val av justerare

Tord Wall utsågs av styrelsen att justera protokollet jämte ordföranden.

§ 2 Godkännande av dagordning

Ärende 14 ströks från agendan.

Styrelsen godkände dagordningen med ändringen ovan.

Styrelsen följde upp den potentiella intressekonflikt som diskuterades vid sammanträdet den 27 augusti avseende en ledamots deltagande i beslut rörande Kfast fastighetsärenden. Ordförande informerade att frågan har utretts i samråd med jurist, vars bedömning är att det varken föreligger jäv eller intressekonflikt.

Ingen anmälde jäv.

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll 5 och 6/2026 godkändes.

RAPPORTER**§ 4 Fördjupning nuläge koncernen**

VD Mikael Brodén kommenterade några väsentliga händelser i omvärlden och bolagskoncernen. Mer information finns i utsänt VD-brev.

Eskilstuna Energi och Miljö har beslutat om ny utformning av elnätsavgift. Motivet är att det finns behov att justera prissättningen mellan kundgrupperna för att få kostnadsriktig fördelning mellan dessa. Ytterligare information lämnas om bakgrund och konsekvenser på oktobermötet.

Styrkort

Negativa avvikelser i koncernens styrkort:

- Vakanta bostäder (Kfast)
 - Energieffektiviseringar för bostäder (Kfast)
 - Antal lyft på kombiterminalen (ELE)
-

BESLUTSÄRENDEN**§ 5 Eskilstuna Kommunfastigheters bolagsförvärv 3P Stockrosen AB**

Dnr 2026:020

Styrelsen beslutade

att godkänna Kommunfastigheters beslut om förvärv av 3P Stockrosen AB,

att överlämna ärendet till Eskilstuna kommunfullmäktige för godkännande.

VD och ekonomichef i Kfast samt jurist Staffan Larsson redogjorde för ärendet och besvarade inkomna frågor från Anton Varnäs.

Anton Varnäs framförde synpunkter på förvärvet och beslutsunderlaget. Anton ifrågasatte de affärsmässiga och strategiska skälen för förvärvet och efterfrågade en tydligare motivering till förvärvet.

Anton Varnäs yrkade på avslag samt återremittering av ärendet.

Ordförande ställde framlagt förslag mot Anton Varnäs yrkande och fann att styrelsen beslutat i enlighet med föreliggande förslag.

Anton Varnäs reserverade sig mot beslutet. Skriftlig reservation biläggs protokollet.

Ärendebeskrivning

Kfast har beslutat om att förvärva ett mindre fastighetsbolag innehållande tre fastigheter belägna i centrala Eskilstuna. Förvärvet är en del av en strategisk inriktning att öka Kfast centrala fastighetsbestånd. Fastigheterna innehåller såväl lägenheter, en gruppbostad med Eskilstuna kommun som hyresgäst samt en butikslokal. Besiktning och due-diligence (Sv: företagsbesiktning) är genomförd med gott resultat. Tillträdesdatum är satt till 1 april 2027.

Förvärvet sker i en marknad som generellt får anses vara mättad men där efterfrågan på centrala lägenheter till rimliga hyror fortsatt finns vilket ändå motiverar förvärvet, lägenheterna är i gott skick och fullt uthyrda idag, detta begränsar vakansrisken framåt. Avtalet med kommunen för gruppbostadens sträcker sig till 2034 vilket ger en stabil inkomst över tid.

Överenskommen köpeskilling uppgår till 59 miljoner kronor och är i nivå med externt värdeutlåtande på 60 miljoner kronor. Värderingen är genomförd i början av 2026 och får fortsatt anses vara aktuell. Förvärvet har kortsiktigt en marginell negativ påverkan på bolagets soliditet och avkastning på totalt kapital men förväntas stärkas över tid. Bedömningen är fortsatt att bolagskoncernen klarar de finansiella ägardirektiv som är ställda.

Då det rör sig om ett bolagsförvärv så behöver beslutet underställas kommunfullmäktige enligt Policy för ägarstyrning av Eskilstuna kommuns hel- och delägda bolag varför ärendet överlämnas till Eskilstuna kommunfullmäktige.

§ 6 Återrapportering tertial 2, 2026

Dnr 2026:021

Styrelsen beslutade

att godkänna utsänt underlag för tertial 2 2026, samt

att överlämna återrapportering av ägardirektiv till Eskilstuna Kommun.

Ärendebeskrivning

Eskilstuna Kommunföretag AB ska fortlöpande följa upp och tertialvis rapportera arbetet med ekonomisk rapport, ägardirektiv och internkontroll. Utsända sammanställningar utgör en bedömning över aktuell status.

VD Mikael Brodén redovisade koncernens återrapportering för tertial 2. Den samlade bedömningen är att vi uppnår målen.

Avseende det strategiska målet Klimatsmart efterfrågades en aktivitetslista med åtgärder. Återkommer på kommande styrelsemöte.

Det ekonomiska resultatet i koncernen är 34 Mkr bättre än budget per tertial 2. Budgetavvikelser per helår redovisades. Det är hög investeringsnivå. Uppföljning av större investeringsprojekt redovisades. Rörelseresultatet behöver stärkas för att över tid säkerställa att avkastningskravet ska kunna uppnås. Vakanserna inom Kfast har en negativ påverkan på bolagets ekonomiska resultat.

§ 7 Ekonomisk rapport tertial 2, 2026

Dnr 2026:022

Styrelsen beslutade

att godkänna framlagd delårsrapport.

Koncernresultat prognosticeras uppgå till 246 Mkr vilket är 34 Mkr bättre än budget. Utfall investeringar för 2026 förväntas bli 1 556 Mkr vilket är 433 Mkr lägre än budget.

§ 8 Styrelsens mötesplan 2027

Dnr 2026:023

Styrelsen beslutade

att fastställa föreslagen tidplan för styrelsemöten 2027 för egen del, samt

att lämna förutsättningar för mötestider för koncernens övriga bolag.

§ 9 Investering i ledning Grönsta och Skiftinge, Elnät

Dnr 2026:024

Styrelsen beslutade

att godkänna Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB:s investering om 60 Mkr för förstärkning av elnätet mellan Grönsta och Skiftinge.

Anna-Åsa Hellström, AO-chef Elnät, redogjorde för investering i förstärkning av elnätet mellan Grönsta och Skiftinge.

§ 10 Inriktning Evenemangsfond, Destination Eskilstuna

Dnr 2026:025

Styrelsen beslutade

att godkänna styrelsen för Destination Eskilstuna ABs beslut om Inriktning Evenemangsfond.

Resurssättningen sker genom en evenemangsfond på 10 Mkr som löper över en 4-årsperiod. Det är av vikt att beloppet inte överskrider under någon given fyraårsperiod. Fonden kopplas till Plan för Evenemang och får tas i anspråk för att attrahera, marknadsföra och genomföra evenemang.

§ 11 Avfallstaxa 2027, Eskilstuna Energi och Miljö

Dnr 2026:026

Styrelsen beslutade

att godkänna föreslagen Avfallstaxa för 2027, samt

att överlämna förslaget till kommunfullmäktige i Eskilstuna.

Kent Briby, AO-chef Avfall, redogjorde för avfallstaxa 2027.

Fråga ställdes om lagstiftning följs när EEM tar beslut om särskild avgift i avfallstaxan. Frågan utreds och återrapporteras vid kommande möte.

Sammanfattning

Avfallstaxan föreslås att höja den fasta avgiften för olika tjänster med mellan 1,7 % - 7,6 %.

Ärendebeskrivning

Sänkningen av den fasta avgiften som gjordes juli 2025 innebär att taxan får ett underskott motsvarande -9,0 Mkr. Återvinning prognostiserar att man kommer att ta ut 11 Mkr ur fonden för 2026 vilket innebär att det finns ca 3,3 Mkr kvar som kommer att nyttjas 2027. Efter 2027 kommer det inte längre att finnas något kvar i fonden.

Kommunföretag kommentarer

Självkostnadsprincipen tillämpas vid fastställandet av avfallstaxan. Det innebär att eventuella ekonomiska överskott som huvudregel ska återföras till avfallskollektivet. Överskotten redovisas därför som en skuld till kollektivet och ska normalt återföras inom tre år. Mot denna bakgrund, och till följd av tidigare års överskott, har EEM under de senaste åren haft en prissättning som medvetet inneburit underskott för att successivt återföra de ackumulerade överskotten.

De tidigare upparbetade överskotten är nu i huvudsak återförda. För att även fortsättningsvis uppfylla självkostnadsprincipen finns därför behov av att höja avfallstaxan så att intäkterna motsvarar verksamhetens kostnader. Budgeterad kostnadsutvecklingen för avfallstaxan för 2027 indikerar en kostnadsnivå som, i allt väsentligt, är oförändrad.

Jämförelser med ett antal andra kommuner visar samtidigt att avgiftsnivån fortfarande är relativt låg. Taxeutvecklingen i Eskilstuna har dessutom över tid inneburit sänkta avgifter, trots att den allmänna kostnadsnivån i samhället har ökat.

Enligt miljöbalkens bestämmelser ska avfallstaxan antas av kommunfullmäktige. Förslaget till avfallstaxa överlämnas därför för beslut i kommunfullmäktige.

—

INFORMATION/DISKUSSIONSPUNKTER**§ 12 Kompletterande ägardirektiv 2027 ELE**

Vid föregående styrelsesammanträde yrkade en ledamot på komplettering till ägardirektiv för Eskilstuna Logistik och Etablering AB 2027 avseende etableringsprocessen.

ELE:s VD David Hofmann redogjorde för bolagets sälj- och etableringsprocess. Det noterades att ELE tidigare har förstärkt förfrågningsunderlaget vid nyetableringar med delar som motsvarar de föreslagna kompletteringarna.

Styrelsen enades om att ett beslutsunderlag i ärendet ska tas fram till kommande styrelsesammanträde.

—

§ 13 Status säkerhetsskyddsarbetet

Inget att rapportera.

—

§ 14 Planeringsförutsättningar 2027

Ärendet ströks och behandlas på nästkommande möte.

—

§ 15 Internkontroll – identifierade nya väsentliga risker

VD klargjorde att alla identifierade risker med en konsekvensvärdering om 5 rapporteras till styrelsen.

Inga nya risker är identifierade.

§ 16 Externa revisioner

Inga nya externa revisioner har inkommit.

§ 17 Övrigt

Inga övriga frågor hanterades.

§ 18 Ärendelista

Ärendelistan lämnades oförändrad.

§ 19 Utvärdering av dagens styrelsemöte

Styrelsen utvärderade dagens möte utan närvarande tjänstemän.

Nästa ordinarie styrelsesammanträde 2026-10-22 kl 9.00-12.00.

Anton Varnäs
anton.varnas@eskilstuna.se

Eskilstuna Kommunföretag AB, styrelsesammanträde 7/2026, 2026-09-30

Reservation mot beslutet under punkt 5 att godkänna förvärvet av 3P Stockrosen AB

Jag yrkade på att avslå förvärvet.

Mitt yrkande vann inte bifall. Jag anmälde reservation vid sammanträdet och lämnar här min skriftliga motivering.

Översikt

De underlag som redovisats för styrelsen inför beslut är enligt min bedömning bristfälliga och lämnar väsentliga ekonomiska och tekniska risker otillräckligt utredda. Det har inte visats att investeringspolicyns krav på kalkylering och prövning av nollalternativet har uppfyllts. Jag saknar också en tillräcklig redovisning av hur förvärvet förhåller sig till tillämpliga ägardirektiv och klimatmål.

Jag begärde kompletterande underlag och ställde frågor inför sammanträdet den 27 augusti 2026, då ärendet återremitterades. Jag utvecklade därefter frågorna inför sammanträdet den 30 september. Missivet, Kfasts beslutsunderlag och investeringsforumets protokoll är oförändrade i sak. Förvärvskalkylens värden och formler har inte ändrats.

Denna reservationshandling baseras delvis på offentliga handlingar som jag själv har inhämtat. Uppgifter av väsentlig betydelse för riskbedömningen bör ingå i det samlade beslutsunderlaget och vara tillgängliga för samtliga ledamöter inför beslutet.

De frågor jag ställt biläggs denna reservation som bilaga A. Flera av dessa frågor har inte besvarats tillfredställande. Flera frågor har inte besvarats alls.

I det följande avses med "beslutsunderlaget" de granskade skriftliga handlingarna till ärendet. Egna kompletterande beräkningar hålls åtskilda från dessa. Ränteanalysen i bilaga C2 bygger på uppgifter marknadsräntor efter beslutet. Räntan är dock närmast oförändrad sedan beslutsdagen.

Huvudsakliga argument

Miljö och radon

Historiska mätningar i utrymmen på Stockrosen 9 visar radonhalter som översteg dagens referensnivå om 200 Bq/m³. De fastställer inte dagens radonhalter, men motiverar att aktuella mätningar och åtgärdsbehov klarläggs.

Beslutsunderlaget anger att teknisk due diligence har utförts. Någon rapport som redovisar förekomsten eller gör det möjligt att bedöma hur radonrisken har undersökts och värderats har dock inte redovisats i beslutsunderlaget.

Bilagorna B1–B3 är laboratorierapporter som har erhållits från miljökontoret och stadsarkivet. Rapporten från 2006 för Stockrosen 9 anger bland annat 510 och 520 Bq/m³ i två lägenheter och innehåller en kunduppgift om blåbetong. Uppföljande mätningar enligt myndighetsrekommendation finns inte tillgängliga på miljökontoret.

Eventuella radonåtgärder kan bland annat medföra:

- Kostnader för utredning, åtgärder och kontrollmätningar; säljarens ansvar enligt avtalet behöver avgränsas mot köparens kvarstående kostnader.
- Förändrad ventilation, energianvändning, drift och framtida underhåll. Åtgärdernas tekniska och ekonomiska konsekvenser behöver därför utredas tillsammans.
- Lägre andrahandsvärde (marknadsvärde).

Förekomsten av radon är särskilt relevant där exponeringstiden (vistelsetiden) är stor, tex vårdboende och boende för äldre. (<https://medisearch.io/sv/share/pgCYwHW4e3VdjFZw3CJTqc>)

Genomförande och säkerhet för radonåtgärder

Enligt avtalets punkt 10.2 ska säljaren genomföra radonmätningar före tillträdet och vid behov bekosta åtgärder samt efterföljande kontrollmätning. Åtgärder och kontroll tillåts dock ske efter tillträdet. Någon uttrycklig sista dag eller särskild säkerhet för fullgörandet anges inte där. Tidsplan, kontrollmetod, ansvar för följdkostnader och köparens rättigheter vid uteblivet fullgörande bör vara klarlagda.

Köparen har inget skydd mot lägre andrahandsvärde.

Klimat

De tre byggnaderna har energiklass D enligt de redovisade energideklarationerna. Kommunens och kommunkoncernens högt ställda klimatmål motiverar en fastighetsspecifik konsekvensanalys.

Jag har begärt en redovisning av de tilläggsinvesteringar som kan behövas för att förvärvet ska uppfylla beslutade klimatmål. Någon fastighetsspecifik åtgärdsplan med kostnader, energibesparingar och påverkan på lönsamheten har inte redovisats i beslutsunderlaget. Klimatplanen anger att målkonflikter med andra hållbarhetsmål eller en ekonomi i balans ska belysas och hanteras i respektive ärende. Analysen bör även omfatta samspelet mellan radonåtgärder och energianvändning.

Avkastning och värderingsantaganden

Newsecs externa värdeutlåtande med värdetidpunkt den 26 januari 2026 anger ett marknadsvärde om 60 mkr och ett förstaårsdriftnetto om 3,170 mkr. Kfasts egen resultaträkning visar däremot ett driftnetto om 2,736 mkr, motsvarande cirka 4,6 procents initial direktavkastning på fastighetsvärdet 59 mkr. Newsecs 5,2 procent är ett vägt avkastningskrav vid kalkylperiodens slut, inte samma mått som första årets direktavkastning. Jag saknar en tydlig avstämning mellan värderingen och Kfasts egna kostnader och kassaflöden.

Som ett förenklat känslighetsfall ger kapitalisering av Kfasts förstaårsdriftnetto med 6 procent ett värde om 45,6 mkr.

Vakans

Newsec antar 1,5 procents långsiktig hyresrisk för bostäder och 6,12 procent för lokaler, med lägre lokalförluster under löpande kontrakt.

Enligt Kfasts årsredovisning för kalenderåret 2025 var den genomsnittliga vakansen för bostäder 7.8% och vid beräkning av vakans från prognosen av hyresbortfall i styrkortet (med tillägg från VD:s muntliga uppgift om 8 mkr för vakanser i icke uthyrbara lägenheter) indikerar 9% för helåret 2026.

Värderingen innehåller en känslighetsanalys där två procentenheters högre långsiktig vakans minskar värdet med cirka 1 mkr. Jag saknar dock en tydlig avstämning mot Kfasts egen förvärvskalkyl och en analys av hur aktuella uthyrningsförhållanden och kontraktsrisker påverkar köparens kassaflöden.

Räntor

Förvärvskalkylen (bilaga C1) redovisar sammanlagda räntekostnader om 17,0 mkr under tio år. Den kompletterande känslighetsanalysen i bilaga C2, med räntedata per den 14 oktober 2026 och antaget Kommuninvest- och internbankspåslag, ger 22,8 mkr. Skillnaden är 5,8 mkr nominellt, före skatt och diskontering. Jag saknar en daterad finansieringsplan med styrkta räntor och påslag.

Skatt och avskrivningar

Förvärvskalkylen (bilaga C1) redovisar årliga avskrivningar om 1,225 mkr och anger 40 års avskrivningstid. Jag saknar en avstämning mellan koncernmässiga redovisningsvärden, målbolagets bokförda värden och de skattemässiga avskrivningsunderlagen.

Avtalets uppger skattemässigt restvärde per den 31 december 2025 om lägst 25,5 mkr. Avtalsbilaga 3.3 anger i stället ett prognostiserat bokfört värde för byggnader och mark om 42,7 mkr per den 31 mars 2027. Aktieförvärvet ger inte i sig målbolaget ett nytt skattemässigt anskaffningsvärde på fastigheterna.

Kalkylen saknar en separat skatteberäkning. Det går därför inte att fastställa förvärvets årliga skatteeffekt utan fördelning mellan mark och byggnader, skattemässiga anskaffningsvärden och tidigare avdrag samt en förvärvsanalys. Jag efterfrågar en beräkning av aktuell och uppskjuten skatt och kassaflöde efter skatt. Det bör också framgå hur latent skatt har beaktats i fastighetsvärdet 59 mkr enligt avtalets punkt 3.2.

Motiv till förvärv

Kfast hyr redan 627 m² för gruppbostad och kontorsverksamhet i Stockrosen 22. Det redovisade hyresavtalet gäller den 1 september 2024–30 augusti 2034. Se särskilt bilaga A, fråga 2.

Kfast har således en befintlig nyttjanderätt till dessa utrymmen. Förvärvets värde behöver jämföras med fortsatt förhyrning till 2034 och realistiska alternativ därefter.

Soliditet

Bolagskoncernens soliditet är ansträngd. Kalkylen anger att förvärvet minskar soliditeten med 0,1 procentenhet år 1 och år 4.

Någon fullständig avstämning av effekten på Kfasts respektive EKF-koncernens balansräkning och soliditet har dock inte redovisats i de granskade handlingarna. Det framgår inte heller hur tillkommande investeringar och avvikande resultat påverkar bedömningen och det återstående finansiella handlingsutrymmet.

Investeringspolicy

Investeringspolicyn föreskriver investeringsansökan och dokumenterade konsekvenser av en utebliven investering. För affärsmässiga nyinvesteringar ska nuvärde och internränta beräknas samt antagandena beskrivas och motiveras. Jag saknar en redovisad nuvärdeskalkyl för själva förvärvet

och en dokumenterad jämförelse med fortsatt förhyrning. Newsecs marknadsvärdering ersätter inte en köparspecifik investeringsanalys.

Det är särskilt relevant att utreda och redovisa nollalternativet eftersom Kfast redan hyr delar av fastigheterna. Ägandets fördelar, kvarvarande hyreskostnader, risker och alternativens kassaflöden behöver jämföras på likvärdiga grunder.

Avtalsvillkor

Investeringspolicyn punkt 3.3 föreskriver moderbolagsstyrelsens godkännande av investeringar över 50 mkr. Aktieöverlåtelseavtalets punkt 16.1 anger däremot endast kommunfullmäktiges lagakraftvunna godkännande som uttryckligt giltighetsvillkor. Presentationens uppgift att avtalet är villkorat av beslut även i Kommunföretags styrelse och kommunstyrelsen motsvaras således inte av avtalslydelsen i det undertecknade förvärvsavtalet.

Avtalet innehåller garantier om bland annat myndighetskrav, miljöförhållanden och kontroller samt ett särskilt radonåtagande i punkt 10.2. Köparens allmänna skydd begränsas samtidigt av friskrivningen i punkt 8 och garantianspråkens villkor i punkt 9 och utgör sammantaget ett allt för svagt skydd för köparen.

Miljöförutsättningarna för värderingen

Newsecs värdering redovisar att Stockrosen 22 har riskklass 4, låg risk, med anledning av tidigare gummiproduktion. Radon nämns inte. Samtidigt förutsätter värdebedömningen att fastigheterna inte har saneringsbehov eller annan miljömässig belastning. Riskklassningen bevisar inte ett saneringsbehov, men styrelsen behöver kunna bedöma om värderingens förutsättning är tillräckligt underbyggd och hur kvarstående risk har hanterats.

Styrelsens beslutsunderlag

Enligt 8 kap. 21 § aktiebolagslagen ska ledamöterna såvitt möjligt få ett tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet innan beslut fattas. De sammantagna bristerna innebär enligt min bedömning att förutsättningarna för ett välgrundat godkännande inte var uppfyllda.

Sammantaget

Utifrån syftet med förvärvet, miljö, klimat och särskilt ekonomi kvarstår enligt min bedömning väsentliga brister i det underlag som presenterats för beslut. Underlaget ger inte en tillräckligt sammanhängande bild av investeringens förväntade avkastning, finansiering och risker.

Att ett fåtal handlingar tillkommit på min begäran förändrar inte min invändning att centrala kalkylförutsättningar och risker inte har utretts och redovisats tillräckligt efter återremissen. Jag anser därför att styrelsen inte borde ha godkänt förvärvet på det föreliggande underlaget.

Utan en samlad och avstämd kalkyl kan en bestämd värdeskillnad inte slås fast. Känslighetsanalysen visar emellertid att andra finansieringsantaganden kan förändra tioårsutfallet med flera miljoner kronor. Skatt, tekniska åtgärder och framtida drift behöver dessutom kvantifieras utan dubbelräkning och nuvärdesberäknas. Jag vidhåller mitt avslagsyrkande och begär att denna skriftliga motivering till min vid sammanträdet anmälda reservation bilägs protokollet.

Jag vidhåller min reservation.

Anton Varnäs



Bilaga A – Skriftligt ställda frågor

1. Investeringspolicyn kräver en investeringsansökan, ett nollalternativ och, för affärsmässiga investeringar, beräknat nuvärde och internränta. Relevanta scenarier bör också beräknas. Jag hittar inte KFast's egen kalkyl eller jämförelsen med fortsatt hyra. Finns den, och vad visar den? Hur påverkas KFast's soliditet? (*Bilaga 01, s. 3–4*)
2. KFast hyr redan 627 kvm med avtal till augusti 2034. I hyresvärdens kalkyl för 2024 finns ett årligt investeringstillägg på cirka 544 000 kr för en investering på 5,35 mkr, vilket medför en direktavkastning för investeringen om ca 10.2%. Eftersom KFast's köp sker till ett avkastningskrav om ca 4-5% beroende på vilken del av underlaget man läser, så blir konsekvensen att KFast betalar ca 11 till 14 miljoner för säljarens investering om 5.35 mkr som gjorts för bara ca 2 år sedan. Har KFast prövat marknadshyran och hur det egna hyresavtalet påverkar fastighetsvärdet, även efter 2034? (*Bilaga 07, s. 1 och 8; bilaga 05*)
3. Den senaste presentationen räknar med 3,0 procents ränta i början och 3,5 procent från 2031, samtidigt som hela förvärvet antas lånefinansierat. Vilken ränta inklusive kreditpåslag kan KFast faktiskt säkra, och hur ser kalkylen ut vid högre ränta? (*Bilaga 04, s. 8–10*) (Dagens marknadsränta, 10YR SEKSWAP, är 3.44% och med ett påslag om ca 0.6% så blir det en ökad räntekostnad om ca 590 tkr per år)
4. Objektkalkylen i presentationen visar förlust år 1–3 och år 6. Har vi fått se en tioårig kassaflödesprognos efter skatt och hur köpet påverkar KFast och koncernen som helhet? (*Bilaga 04, s. 10*)
5. Samma presentation anger 937 tkr för drift och underhåll på en sida men 1 366 tkr för första året på nästa sida. Hur förklaras skillnaden, och vilken kostnadsnivå har använts när priset bedömts? (*Bilaga 04, s. 9–10; bilaga 05*) (Om KFast räknar med den lägre nivån är det rimligt att KFast också redovisar sina faktiska driftskostnader för fastigheter av den här typen. Den högre nivån från prognosen tycks rimlig)
6. Newsecs värdering räknar med 1,5 procents bostadsvakans. Fastigheterna är uthyrda i dag, men förvärvet ska bära sig under lång tid. Vilka scenarier för vakans och hyra har KFast prövat, särskilt efter att det egna hyresavtalet löper ut? (*Bilaga 05, s. 31*) (Av prognosen styrkortet och årsredovisningen framgår att vakansen inkl lägenheter som inte kan hyras ut skattas till ca 9.5 till 10% till årsslutet 2026)
7. Ett myndighetsprotokoll från 2006 för Stockrosen 9 anger 510 och 520 Bq/m³ i två mätningar och noterar blåbetong. Det säger inte vad halterna är i dag. Finns aktuella, representativa långtidsmätningar och en bedömning av åtgärds-kostnaderna? (*Bilaga 09, s. 1*)

8. Avtalets radonpunkt medger åtgärder och kontrollmätning efter tillträdet. Hur skyddas köparen om åtgärderna drar ut på tiden, inte räcker eller kräver varaktigt dyrare ventilation? *(Bilaga 06, punkt 10.2)*

9. Avtalet anger ett skattemässigt restvärde på minst 25,537 mkr. Jag hittar inte någon uppdelning mellan mark och avskrivningsbar byggnad eller en beräkning av latent och löpande skatt i materialet till oss. Vad visar den skattemässiga granskningen och kassaflödet efter skatt? *(Bilaga 06, punkt 7.26; bilaga 04, s. 10)*

10. Hyresavtalet anger i sin standardtext moms på hyran, medan fakturan delar upp lokal med moms och bostad utan moms. Hur har KFast granskat bolagets momsredovisning och eventuell jämkning av tidigare avdrag? *(Bilagor 07–08)*

11. Köpet gäller ett bolag som har funnits sedan minst 2017. För flera garantier gäller enligt avtalet tolv månaders reklamations tid och beloppsgränser. Har KFast bedömt om skyddet räcker för bolagets historiska risker? *(Bilaga 06, punkterna 8–9)*

12. Presentationen säger att avtalet är villkorat av beslut i vår styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. I det undertecknade avtalet nämner punkt 16.1 uttryckligen bara kommunfullmäktige. Vilken rättslig och ekonomisk följd får ett nej i vår styrelse? *(Bilaga 04, s. 7; bilaga 06, punkt 16.1)*

13. Avtalets 59 mkr är ett fastighetsvärde; bilagan till avtalet visar en preliminär aktieköpeskilling på cirka 17,53 mkr. Vad blir slutligt pris och samlad skuldeffekt? Hur påverkas soliditet, avkastning och utrymme för andra investeringar i förhållande till ägardirektivet? *(Bilaga 06, punkt 3 och s. 15; bilaga 04, s. 8–10; bilaga 14, s. 2–3)*

14. Alla tre energideklarationerna anger klass D. Deklarationerna för Stockrosen 9 och 18 löper ut den 12 januari 2027, före planerat tillträde. Klimatplanen tar upp effektiv energianvändning och säger att målkonflikter med ekonomin ska bedömas i varje ärende. Har KFast bedömt åtgärds kostnader för att fastigheterna ska uppnå de klimatmål som Kommunfullmäktige och koncernen beslutat och följderna av eventuell radonventilation? Kommer nya deklarerationer att tas fram? *(Bilagor 10–13)*

15. KFast uppger att due diligence har gjorts, men jag hittar inte någon samlad redovisning av fynd och kvarstående risker till vår styrelse. Forum för investeringar sammanträdde den 4 juni, medan KFast beslutsunderlag hänvisar till en kalkyl daterad den 8 juni och septemberpresentationen innehåller nya uppgifter. Vilket underlag prövade Forum, och har de senare uppgifterna bedömts? *(Bilagor 02–04)*

RAPPORTEN UPPRÄTTAD

2006-05-01

MÄTNINGEN UTFÖRD ÅT

Christer Agnetun

Torp Lantbruk, Holmen

63517 Eskilstuna

TELNR. 0733940825

UTSKRIFTSDATUM

2006-05-01

UPPDRAGSNR.

683953:1

Rapportblad 1 (1)

BESTÄLLARE

Eskilstuna Kommun

RAPPORTMOTTAGARE

Christer Agnetun

Eskilstuna Kommun

Eskilstuna Kommun

Maria Hansson

Bygg- & miljökontoret

63186 Eskilstuna



Beskrivning av mätningen

Mätningen är utförd med spårfilm med filter enligt metodbeskrivning, i 2005:01, utfärdad av Statens strålskyddsinstitut.

Detektorerna exponerade under tiden 2006-02-20 – 2006-04-21.

De ankom till Gammadata och förbehandlades 2006-04-24. De mättes 2006-04-29.

Fastighetsdata för provningsplatsen

Mätplatsadress: **Köpmangatan 60, , Eskilstuna**

Fastighetsbeteckning: *Sjökroasen 9*

Lägenhetsnummer:

Byggnadstyp: **Industri**

Ventilationstyp: **Självdreg**

Husgrundstyp: **Platta på mark**

Blåbetong:

Byggnadsår:

Radonåtgärdsförhållande:

Plan m. boudrymmen:

Ja

1940

Ej radonåtgärdad

1

Fastighetsdata har lämnats av Christer Agnetun, som också intygat att mätanvisningarna följts.

Uppmätta radongashalter

Detektor	Rumsbeteckning	Rumstyp	Plan	Mätvärde Bq/m ³
988073	Läg 2 Hus 9			510 +/- 60
988070	Läg 3 Hus 9			520 +/- 60
988065	Kök Hus 11			290 +/- 40
988064	Lager Hus 11			250 +/- 30

Provningresultat

Årsmedelvärde: (se kommentar) Bq/m³ (Becquerel per kubikmeter)

Radonhalten i bostaden varierar på grund av väderlek och boendevanor.
Årsmedelvärdet har därför antagits ha en osäkerhet av 40%.

Kommentar till mätningen

Riktvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m³ (avser årsmedelvärdet)

Årsmedelvärdessuppskattning för de enskilda lokalerna ges av mätvärdet för lokalen.

För ytterligare information, vänligen se baksidan.

Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)

Signering av analysansvarig vid Gammadata Mätteknik AB

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.

gammadata

Box 15120 - 750 15 UPPSALA

Tel 018-480 58 00 - Fax 018-55 58 88

E-post radon@gammadata.se - Internet www.gammadata.se

Enhet för radonhalt

Radongashalt anges i Bq/m³.

Mätmetod: Sluten spårfilm med filter

Mätningarna görs i enlighet med Statens strålskyddsinstituts metodbeskrivningar, Metodbeskrivning för mätning av radon i bostäder (i 2005:1) och Metodbeskrivning för mätning av radon på arbetsplatser (i 2004:1). Detektorerna är tillverkade av elektriskt ledande plast. Genom en smal springa (filter) kan radongas diffundera in i detektorn. Radonet och vissa av de i detektorn bildade radondöttrarna sönderfaller under utsändande av alfastrålning. Då spårfilmen träffas av alfa-partiklar uppstår hål eller spår. Dessa förstöras genom etsning och kan sedan via mikroskop analyseras och räknas för att bestämma radongashalten i rummet där detektorn varit placerad.

Gammadata Mätteknik AB är ackrediterat (nr 1489) av SWEDAC att utföra mätningar av radongashalten enligt mätmetoderna Årsmedelvärdesmätning (2-3 månader) av radon i inomhusluft med sluten spårfilm med filter och Rådgivande korttidsmätning (minst 7 dygn) av radon i inomhusluft med sluten spårfilm med filter (Rapidos). Analysutrustningen kontrolleras dagligen samt kalibreras regelbundet hos SSI.

Uppmätta radongashalter

För varje detektor anges placering och mätvärde. För varje mätvärde ges en mätosäkerhet (fel) som anger osäkerheten i mätningen. Mätosäkerheten anges med två standardavvikelser (95 % konfidensnivå). Ett värde på 100 ± 20 Bq/m³ betyder att radongashalten med stor sannolikhet ligger i intervallet 80 - 120 Bq/m³, med 100 Bq/m³ som det mest troliga värdet.

Årsmedelvärde

Årsmedelvärdet för radongashalten i bostaden anges som medelvärdet av de enskilda mätvärdena.

Årsmedelvärdet har antagits ha en osäkerhet av 40%. Radonhalten i bostaden varierar på grund av väderlek och boendevanor. Detta gör att det sanna årsmedelvärdet kan avvika från det beräknade. Sammantaget kan det sanna årsmedelvärdet vara mellan 0% och 40% lägre eller högre än det årsmedelvärde som givits i mät rapporten. Detta innebär inte att årsmedelvärdet med samma sannolikhet kan ligga var som helst i intervallet. Det beräknade årsmedelvärdet är det mest sannolika.

Gränsvärden och riktvärden

200 Bq/m³ - Högsta radonhalt i befintliga bostäder och lokaler, som används för allmänna ändamål, SOSFS 1999:22 med ändring SOSFS 2004:6.

200 Bq/m³ - Högsta radonhalt i nya byggnader, BFS 1993:57 med ändringar t o m BFS 2000:19, BBR 10.

400 Bq/m³ - Högsta radonhalt på arbetsplatser, AFS 2000:3.

Dessa värden avser **årsmedelvärden**.

Det genomsnittliga årsmedelvärdet i svenska bostäder är enligt Statens strålskyddsinstitut ca 100 Bq/m³.

Resultat från korttidsmätning

På grund av radonhaltens naturliga variationer beräknas inget årsmedelvärde för rådgivande korttidsmätningar. Medelvärdet av radonhalten vid en korttidsmätning under minst 7 dygn (Rapidos) har vid jämförelser i de flesta fall visat sig stämma väl överens med medelvärdet vid en långtidsmätning. Enskilda mätningar har dock visat på stora skillnader varför en långtidsmätning alltid rekommenderas. Mätning utanför eldningssäsongen kan enbart räknas som indikationsmätning eftersom den högre utomhustemperaturen kan ge radonhalter som inte är representativa för hela året.

Gammamätning

Gammamätning i bostaden i samband med denna radonmätning har inte utförts av Gammadata Mätteknik AB. Uppgifter rörande förekomst av blåbetong i byggnadsmaterialet har lämnats av den som ansvarat för utplaceringen av detektorerna.

Signering av rapporten

Genom signering av rapporten intygar den analysansvarige vid Gammadata Mätteknik AB att mätningen utförts enligt SSI:s metodbeskrivning samt uppfyller SWEDAC:s krav. Vid elektronisk signering måste den analysansvarige ange ett personligt lösenord vid varje signeringstillfälle. På rapporten finns även angivet om den person som placerat ut detektorerna intygat att Gammadatas anvisning följts.

Åtgärder mot radon

Ibland kan enkla åtgärder vara tillräckliga. Beroende på källan till radonförekomsten, marken eller byggnadsmaterialet (blåbetong), kan åtgärderna vara olika. Kommunens miljö- och hälsoskyddskontor kan ge råd.

Saneringsbidrag

Statligt bidrag för radonsanering kan utgå om årsmedelvärdet är högre än 200 Bq/m³. Ansökan om bidrag kan göras hos länsstyrelsen. Ytterligare information finns på Boverkets hemsida: www.boverket.se

Ytterligare information

Ytterligare information kring radon och radonets hälsorisker kan fås på Statens strålskyddsinstituts hemsida: www.ssi.se

RAPPORT

utfärdad av ackrediterat laboratorium
REPORT issued by an Accredited Laboratory

Mätning av radon i inomhusluft

med sluten spårfilm med filter

Bilaga B2

Blad 1 (1)
Utskriftsdatum
2005-06-20

Mätningen utförd i fastigheten:
Stockrosen 9
Adress se kommentarfältet!

257616:1 / 8593126 / 0

b

Boende/fastighetsägare:
Gimläfastighets AB

ESKILSTUNA KOMMUN
Björnfot Håkan
Bygg- & Miljökontoret
631 86 ESKILSTUNA

Miljö- och Bygghälsövervakningen

2005-06-27

ESKILSTUNA

Dnr MMR 1251/05

Beskrivning av mätningen

Mätningen utförd med spårfilm med filter enligt metodbeskrivning utfärdad av Statens Strålskyddsinstitut 1994-09-20.

Mätdosorna exponerade under tiden 050115 - 050531. De ankom till Gammadata och förbehandlades 050614. De mättes 050620.

Fastighetsdata för provningsplatsen

Typ av byggnad: Flerbostadshus

Typ av husgrund: Platta på mark

Typ av ventilation: Självdrag (S)

Blåbetong ingår: Obekant

Byggnadens byggnadsår: 1948

Fastighetsdata lämnade av Anders Eriksson, som också intygat att mätanvisningarna följts.

Uppmätta radongashalter

Mätarnr	Rumsbeteckn	Rumstyp	Våningsplan	Mätvärde	Bq/m ³
206129-9	Sovrum I	Sovrum	Bottenplan	370	± 40
206128-1	Vardagsrum	Övr bost.rum	Bottenplan	390	± 40

Provningsresultat (avser de inskickade mätdosorna)

Årsmedelvärde

380

Bq/m³

(Becquerel per kubikmeter)

Provningssäkerhet: ± 150 Bq/m³

Radonhalten i bostaden varierar på grund av väderlek och boendevanor. Årsmedelvärdet har därför antagits ha en osäkerhet av 40%.

Eventuell kommentar till mätningen

Övrig information: se baksidan

Mätplatsadress: Köpmangatan 60, 63340 Eskilstuna.
Oklart angiven stopptid, antaget värde använt.
Observera att mätpaketet är för gammalt, mätresultatet kan därför vara missvisande.

Rapporten upprättad den 20 juni 2005

 / Ingela Hjelte
Underskrift av laboratorieansvarig vid Gammadata Mätteknik AB

STAFS 2000:08

Laboratorier ackrediteras av Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (SWEDAC) enligt svensk lag. Den ackrediterade verksamheten vid laboratorierna uppfyller kraven i SS-EN ISO/IEC 17025 (2000).

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.


gammadata

Adress Box 15120 750 15 UPPSALA
Telefon 018-480 58 00
Fax 018-55 58 88
E-post radon@gammadata.se
Hemsida http://www.gammadata.se

Enhet för radonhalt

Radongashalt (Bq/m³).

Mätmetod: Sluten spårfilm med filter

Mätningen görs i enlighet med Statens strålskyddsinstituts (SSI) metodblad nr 1: Spårfilm med filter (i 94-05, 1994-09-20). Mätidosorna är tillverkade av elektriskt ledande plast. Genom en smal springa (filter) kan radongas diffundera in i dosan. Radonet och vissa av de i dosan bildade radondöttrarna sönderfaller under utsändande av alfastrålning. Då spårfilmen träffas av alfapartiklar uppstår hål eller spår. Dessa förstöras genom etsning och kan sedan via mikroskop analyseras och räknas för att bestämma radongashalten i rummet där mätidosan varit placerad.

Gamdata Mätteknik AB är ackrediterat (nr 1489) av SWEDAC att utföra mätningar av radongashalten enligt mätmetoderna årsmedelvärdesmätning (2-3 månader) av radon i inomhusluft med sluten spårfilm med filter och rådgivande korttidsmätning (minst 7 dygn) av radon i inomhusluft med sluten spårfilm med filter (Rapidos). Analysutrustningen kontrolleras dagligen samt kalibreras regelbundet hos SSI.

Uppmätta radongashalter

För varje mätidos anges placering och mätvärde. För varje mätvärde ges en mätosäkerhet (fel) som speglar osäkerheten i mätningen. Mätosäkerheten anges med två standardavvikelser (96 % konfidensnivå).

Ett värde på 100 ± 20 Bq/m³ betyder att radongashalten med stor sannolikhet ligger i intervallet 80 - 120 Bq/m³, med 100 Bq/m³ som det troligaste värdet.

Årsmedelvärde

Årsmedelvärdet för radongashalten i bostaden anges som medelvärdet av de enskilda mätvärdena.

Årsmedelvärdet har antagits ha en osäkerhet av 40%. Radonhalten i bostaden varierar på grund av väderlek och boendevanor. Detta gör att det sanna årsmedelvärdet kan avvika från det beräknade. Sammantaget kan det sanna årsmedelvärdet vara mellan 0% och 40% lägre eller högre än det årsmedelvärde som givits i mätrapporten. Detta innebär inte att årsmedelvärdet med samma sannolikhet kan ligga var som helst i intervallet. Det beräknade årsmedelvärdet är det mest sannolika.

Gränsvärden

Riktvärde för **olägenhet för människors hälsa** är 400 Bq/m³ i bostäder och lokaler där människor stadigvarande vistas. Vid nybyggnad gäller gränsvärdet 200 Bq/m³. Båda dessa värden avser **årsmedelvärden**. Genomsnittliga **årsmedelvärdet** i svenska bostäder är enligt SSI ca 100 Bq/m³.

Resultat från korttidsmätning

På grund av radonhaltens naturliga variationer beräknas inget årsmedelvärde för rådgivande korttidsmätningar. Medelvärdet av radonhalten vid en korttidsmätning under minst 10 dygn (Rapidos) har vid jämförelser i de flesta fall visat sig stämma väl överens med medelvärdet vid en långtidsmätning. Enskilda mätningar har dock visat på stora skillnader varför en långtidsmätning alltid rekommenderas. Mätning utanför eldningssäsongen kan enbart räknas som indikationsmätning eftersom den högre utomhustemperaturen kan ge radonhalter som inte är representativa för hela året.

Gammamätning

Gammamätning i bostaden i samband med denna radonmätning har inte utförts av Gamdata Mätteknik AB. Uppgifter rörande förekomst av sk blåbetong i byggnadsmaterialet har lämnats av den som ansvarat för utplaceringen av mätidosorna.

Underskrift av rapporten

Med underskriften av rapporten intygar den laboratorieansvarige vid Gamdata Mätteknik AB att mätningen utförts enligt SSI:s metodbeskrivning samt uppfyller SWEDAC:s krav. På rapporten finns även angivet om den person som placerat ut mätidosorna intygat att Gamdatas anvisning följts.

Åtgärder mot radon

För att sänka radongashalten bör i regel ventilationen förbättras. Ibland kan enkla åtgärder vara tillräckliga. Beroende på källan till radonförekomsten, marken eller byggnadsmaterialet (blåbetong), kan åtgärderna vara olika. Kommunens miljö- och hälsoskyddskontor kan ge råd.

Saneringsbidrag

Statligt bidrag för radonsanering kan utgå om årsmedelvärdet är högre än 200 Bq/m³. Ansökan om bidrag kan göras hos länsstyrelsen. Ytterligare information finns på Boverkets hemsida: www.boverket.se.

Ytterligare information

Ytterligare information kring radon och radonets hälsorisker kan fås på SSI:s hemsida: www.ssi.se

VIA
Eskilstuna Kommun

Christer Agnetun
Torp Lantbruk, Holmen
63517 Eskilstuna

RAPPORTMOTTAGARE

RAPPORT - MÄTNING AV RADON

Beskrivning av mätningen

Mätningen är utförd med spårfilm med filter enligt metodbeskrivning utfärdad av Strålsäkerhetsmyndigheten.
Detektorerna ankom till Radonova Laboratories och förbehandlades **2006-04-24**.
De mättes i mikroskop **2006-04-29**.
De analyserades **2006-05-01** och samtidigt upprättades denna rapport.

Fastighetsdata för provningsplatsen

Fastighetsdata har lämnats av **Christer Agnetun** som också intygar att mäthanvisningarna följts.

MÄTPLATSADRESS

Köpmangatan 60
Eskilstuna

FASTIGHETS BETECKNING

LÄGENHETSNUMMER:

BYGGNADSTYP:

Industri

BYGGNADSÅR:

1940

VENTILATIONSTYP:

Självdrag

HUSGRUNDSTYP:

Platta på mark

BLÅBETONG:

Ja

RADONÅTGÄRDAD:

Ej radonåtgärdad

PLAN MED

BOUTRYMMEN:

1

Uppmätta radongashalter

DETEKTOR	EXPONERINGS PERIOD	EGEN NOTERING	RUMSTYP	VÅNINGSPÅN	MÄTVÄRDE
988073 [Radtrak ² ®]	2006-02-20 – 2006-04-21	Läg 2 Hus 9			510 ± 60 Bq/m ³
988070 [Radtrak ² ®]	2006-02-20 – 2006-04-21	Läg 3 Hus 9			520 ± 60 Bq/m ³
988065 [Radtrak ² ®]	2006-02-20 – 2006-04-21	Kök Hus 11			290 ± 40 Bq/m ³
988064 [Radtrak ² ®]	2006-02-20 – 2006-04-21	Lager Hus 11			250 ± 30 Bq/m ³

Kommentarer

Årsmedelvärdessuppskattning för de enskilda lokalerna ges av mätvärdet för lokalen.

Susanne Niklasson (Elektronisk signatur)

Signering av analysansvarig vid Radonova Laboratories

Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat. För mer information, se baksidan.



ADRESS

Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
754 54 UPPSALA

POSTADRESS

Radonova Laboratories
Box 6522
751 38 UPPSALA

KONTAKTUPPGIFTER

+46 (0) 18 56 88 00
kundservice@radonova.se
www.radonova.se

BOLAGSUPPGIFTER

Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bankgiro: 987-5030

Mätmetod: Sluten spårfilm med filter

Mätningarna görs i enlighet med Strålsäkerhetsmyndighetens (SSM) metodbeskrivningar för mätning av radon i bostäder och på arbetsplatser. Detektorerna är tillverkade av elektriskt ledande plast. Genom en smal springa (filter) kan radongas diffundera in i detektorn. Radonet och vissa av de i detektorn bildade radondöttrarna sönderfaller under utsändande av alfastrålning. Då spårfilmen träffas av alfapartiklar uppstår spår, vilka förstöras genom etsning. Dessa spår räknas sedan i ett mikroskop för att bestämma radongashalten där detektorn varit placerad. Radongashalten anges i enheten Bq/m³. Radonova Laboratories är ackrediterat (nr 1489) av SWEDAC att utföra mätningar av radongashalten i inomhusluft enligt mätmetoderna Årsmedelvärdesmätning (2-3 månader) samt Rådgivande korttidsmätning (minst 7 dygn). Analysutrustningen kontrolleras dagligen samt kalibreras regelbundet.

Uppmätta radongashalter

För varje detektor anges placering och mätvärde samt en mätosäkerhet som anger osäkerheten i mätningen. Mätosäkerheten anges med två standardavvikelser (95 % konfidensnivå). Ett värde på 100 ± 20 Bq/m³ betyder att radongashalten med stor sannolikhet ligger i intervallet 80 - 120 Bq/m³, med 100 Bq/m³ som det mest troliga värdet. Minsta detekterbara aktivitet (MDA) för en långtidsmätning på 3 månader är 20 Bq/m³ och för en korttidsmätning på 7 dygn är MDA 50 Bq/m³. Resultatet gäller enbart för det enskilda provet såsom det har mottagits av laboratoriet.

Gränsvärden och referensnivå – avser årsmedelvärden

200 Bq/m³ - Referensnivå i befintliga bostäder och lokaler, som används för allmänna ändamål, se Strålskyddsförordningen (2018:506).

200 Bq/m³ - Gränsvärde i nya byggnader, BFS 2024:8.

Arbetsplatser

200 Bq/m³ - Referensnivå enligt SSMFS 2018:10.

0,36 MBq/m³ - Hygieniskt gränsvärde för totalexponering under ett år och avser annat arbete än underjordsarbete, AFS 2023:14.

Om radonhalterna överstiger 200 Bq/m³ finns möjligheten att utföra en uppföljande mätning under arbetstid som ger ett korrigerat årsmedelvärde och tar hänsyn till eventuella variationer i radonhalten inom och utanför arbetstid. Om det korrigerade årsmedelvärdet överskrider referensnivån på 200 Bq/m³ kan radonsänkande åtgärder göras och därefter kan nya mätningar genomföras. Om arbetsgivaren inte har möjlighet eller avser att sänka radonhalten under referensnivån ska det anmälas till Strålsäkerhetsmyndigheten enligt Strålsäkerhetsmyndighetens föreskrifter SSMFS 2018:10.

Koder för ej rapporterade detektorer

DNR	Ej rapporterad – Ej returnerad
VTW	Ej rapporterad – Synligt manipulerad med
FBD	Ej rapporterad – Trasig/skadad/förstörd vid retur
LIL	Ej rapporterad – Trasig/skadad/förstörd i laboratoriet
DTO	Ej rapporterad – För gammal för att kunna rapporteras

Signering av rapporten

Vid elektronisk signering måste den analysansvarige ange ett personligt lösenord vid varje signeringstillfälle. På rapporten finns även angivet vem som har lämnat uppgifter om mätningen och intygat att instruktioner för mätningen har följts.

Kursiv text på rapporten är information som tillhandahållits av kunden.

Ytterligare information kring radon och radonets hälsorisker

Se [Stralsakerhetsmyndigheten.se](https://stralsakerhetsmyndigheten.se) samt [Boverket.se](https://boverket.se) för mer information.



ADRESS
Radonova Laboratories
Södra Depågatan 2
754 54 UPPSALA

POSTADRESS
Radonova Laboratories
Box 6522
751 38 UPPSALA

KONTAKTUPPGIFTER
+46 (0) 18 56 88 00
kundservice@radonova.se
www.radonova.se

BOLAGSUPPGIFTER
Org nr: 556690-0717
VAT nr: SE556690071701
Bankgiro: 987-5030

Resultaträkning, Stockrosen 9,18,22, tkr	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hyror	4 102	4 184	4 248	4 335	4 424	4 516	4 609	4 701	4 795	4 891
Drift & underhåll	-1 366	-1 393	-1 421	-1 450	-1 479	-1 508	-1 538	-1 569	-1 601	-1 633
Avskrivningar	-1 225	-1 225	-1 225	-1 225	-1 225	-1 225	-1 225	-1 225	-1 225	-1 225
Räntekostnader	-1 724	-1 688	-1 652	-1 616	-1 579	-1 831	-1 788	-1 745	-1 702	-1 659
Resultat	-213	-122	-50	44	141	-48	58	162	267	374
	-0.02922	-0.029217	-0.029213	-0.029209	-0.029187	-0.034629	-0.034618	-0.034606	-0.034593	-0.034581
Balansräkning, Stockrosen 9,18,22, tkr	4.3%									
Materiella anläggningstillgångar	59 000	57 775	56 550	55 325	54 100	52 875	51 650	50 425	49 200	47 975
Övriga tillgångar									239	613
Summa tillgångar	59 000	57 775	56 550	55 325	54 100	52 875	51 650	50 425	49 439	48 588
Eget kapital	-213	-335	-385	-341	-200	-248	-190	-28	239	613
Lån	59 000	57 775	56 550	55 325	54 100	52 875	51 650	50 425	49 200	47 975
Övriga skulder	213	335	385	341	200	248	190	28		
Summa eget kapital och skulder	59 000	57 775	56 550	55 325	54 100	52 875	51 650	50 425	49 439	48 588
Avkastning på totalt kapital från investeringen	2.6%	2.7%	2.8%	3.0%	3.2%	3.4%	3.6%	3.8%	4.0%	4.2%
Budgeterad avkastning på totalt kapital Kfast tot	3.1%									
Påverkan på avkastning på totalt kapital	-0.1%									
Påverkan på soliditeten från investeringen år 1 och 4	-0.1%			-0.1%						

Lönsamhetsbedömning

Med 100 % lånefinansiering beräknas resultatet år 1 uppgå till -0,2 Mkr. År 10 beräknas resultatet ha ökat till 0,4 Mkr. Ackumulerat resultat år 10 väntas uppgå till 0,6 Mkr.

Såväl avkastning på totalt kapital som soliditet försämrar marginellt till följd av föreslagen investering.

Stockrosen – ränta och amortering, år 1–10

Belopp i kronor. År 1 avser de kommande tolv månaderna.

Räntor	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Period från beräkningsstart	0–1 år	1–2 år	2–3 år	3–4 år	4–5 år	5–6 år	6–7 år	7–8 år	8–9 år	9–10 år
Swapränta	2.70%	3.01%	3.12%	3.19%	3.26%	3.30%	3.34%	3.37%	3.40%	3.43%
Ettårig forwardränta	2.70%	3.33%	3.35%	3.41%	3.57%	3.52%	3.61%	3.61%	3.68%	3.75%
Ränta med räntepåslag (0.84%)	3.54%	4.17%	4.19%	4.25%	4.41%	4.36%	4.45%	4.45%	4.52%	4.59%

Lån och amortering

Lån vid årets början	59 000 000	57 775 000	56 550 000	55 325 000	54 100 000	52 875 000	51 650 000	50 425 000	49 200 000	47 975 000
Amortering vid årets slut	1 225 000	1 225 000	1 225 000	1 225 000	1 225 000	1 225 000	1 225 000	1 225 000	1 225 000	1 225 000
Lån vid årets slut	57 775 000	56 550 000	55 325 000	54 100 000	52 875 000	51 650 000	50 425 000	49 200 000	47 975 000	46 750 000

Räntebelopp per år

Räntebelopp utan påslag	1 593 000	1 924 095	1 895 080	1 889 080	1 928 672	1 862 173	1 865 235	1 821 303	1 811 503	1 800 801
Räntebelopp inklusive påslag	2 088 600	2 409 405	2 370 100	2 353 810	2 383 112	2 306 323	2 299 095	2 244 873	2 224 783	2 203 791

Antaganden och beräkningsunderlag

Initialt lån (kr)	59 000 000
Årlig amortering (kr)	1 225 000
Räntepåslag (procentenheter)	0.84%

Diskonteringsfaktor	0.973710	0.942327	0.911772	0.881668	0.851318	0.822356	0.793693	0.766025	0.738822	0.712093
---------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Beräkningsprincip

Räntan beräknas på årets ingående lån. Amorteringen antas ske vid årets slut.

Forwardräntor beräknas via diskonteringsfaktorer med årliga betalningar och en gemensam räntekurva.

Räntebeloppen använder oavrundade räntor. Blå siffror är ändringsbara indata.

Källa

SEB:s SEK-swapräntor enligt användarens skärmbild, kl. 14:57 2026-10-14.

<https://sebgroun.com/our-offering/rates-and-iban/swap-rates>

Lån, amortering och räntepåslag enligt användarens uppgifter. Indikativa forwardräntor.

Anu Hellman

Anu Hellman

Date: 2026-10-15 13:39 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Styrelsesekreterare

Tord Wall

Tord Wall

Date: 2026-10-15 13:56 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Ledamot

Lars Andersson

Lars Andersson

Date: 2026-10-16 09:51 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Ordförande