




Styrelsesammanträde 6/2020

Plats och tid	Munktellstorget 2, Auditoriet 13.00-17.00
Beslutande	Lars Andersson, ordförande, Skype Johan Holmqvist, 1:e vice ordförande, Skype Lars Bohlin, 2:e vice ordförande Sarita Hotti, Skype Lars-Göran Hammarberg Ann-Sofie Wågström Nina Tuncer Thomas Ohlsson Bertil Andersson, Skype Mats Bengtsson Tommy Hamberg, Skype Anitha Wretling, Skype Bo Hellmark Tobias Gustafsson, § 5-21 Seppo Vuolteenaho
Ej närvarande ledamöter	
Adjungerad	Mohamed Abdukani
Arbetstagarrepresentanter	Mats Rehnholm, SACO, Skype Leif Åkerlund, Kommunal
Övriga deltagare	Tommy Malm, Eskilstuna Kommunföretag AB Anu Hellman, Eskilstuna Kommunföretag AB Anders Andersson, Eskilstuna Kommunföretag AB Kjell Andersson, Eskilstuna Energi och Miljö AB Eva Ehrstrand, Eskilstuna Energi och Miljö AB Patrik Norgren, konsult, Eskilstuna Energi och Miljö AB Fredrik Elf, Eskilstuna Kommunfastigheter AB Marie Gynt, Eskilstuna Kommunfastigheter AB, § 1-15 Mikael Brodén, Eskilstuna Kommunföretag AB Henrik Sjölund, Eskilstuna Kommunfastigheter AB, § 1-10 Torbjörn Bergvall, Eskilstuna Kommunfastigheter, § 14-15
Utses att justera	Johan Holmqvist
Underskrifter Sekreterare	 Anu Hellman § 1-21
Ordförande	 Lars Andersson
Justerande	 Johan Holmqvist

§ 1 Val av justerare

Johan Holmqvist utsågs av styrelsen att justera protokollet jämte ordföranden.

§ 2 Godkännande av dagordningen

Ärende 11 utgick, flyttas till augustimötet.

Styrelsen godkände den föreslagna dagordningen.

§ 3 Föregående protokoll 2020-05-28

Protokoll 5/2020 godkändes och lades till handlingarna.

RAPPORTER**§ 4 Nuläge Coronavirus**

Tommy Malm informerade att kommunens arbete i den centrala krisledningsstaben för Corona har trappats ner succesivt. Beredningsplanering är framtagen för att hantera sommarperioden i kommunen. Bolagen har bra kontroll och beredskap inför sommaren.

§ 5 Fördjupning nuläge koncernen

VD Tommy Malm informerade om nuläge och väsentliga händelser inom bolagskoncernen, bl.a:

Det kommer att bli förändring i återvinningstaxan. Återkommer i augusti för beslut.

Uppförandekoden som godkändes på föregående möte ska publiceras och implementeras till anställda och styrelser inom bolagskoncernen.

Rekrytering av tre tjänster till EEMs koncernledning är i slutfasen.

IP Only Infrastructure blir ny kommunikationsoperatör från 2021-01-01. Nuläge, förkalkyler och avtalet redovisades.

Möte med motpart har genomförts avseende flygplatsutveckling.

Inga kommentarer på bolagens styrkort.

BESLUTSÄRENDEN**§ 6 Avyttring fastigheter, Eskilstuna Kommunfastigheter**
Dnr 2020:020**Styrelsen beslutade**

att tillstyrka styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter ABs beslut om försäljning av fastigheterna Samariten 13, Hornet 1-4, Hövdingen 3, Aspen 6 och Lönner 5, samt

att överlämna ärendet till kommunfullmäktige i Eskilstuna för godkännande.

Ett förtydligande; det är fastigheten Aspen 6 som säljs, ej Aspen 4.

Tommy Hamberg yrkar avslag och reserverade sig mot beslutet.
Reservationen bifogas protokollet.

Tobias Gustafsson, Lars Bohlin och Seppo Vuolteenaho yrkar avslag och reserverar sig mot beslutet. Gemensam reservation bifogas protokollet.

BAKGRUND

Eskilstuna Kommunfastigheter har i enlighet med ekonomisk strategi och ägardirektiv beslutat om försäljning av fastigheter. Totalt rör det sig om Odlarskola och 577 lägenheter som säljs i tre paket.

Den totala köpeskillingen för de tre paketen uppgår till totalt 804.7 miljoner kronor. Uppskattad reavinst uppgår till mellan 625 och 650 miljoner kronor, vilket innebär att utdelningskravet utifrån ägardirektiv kan uppfyllas. Reavinsten är i dagsläget inte möjlig att fastställa närmare, detta beroende på, bland annat, fastighetsbildningskostnader, eventuella garantibrister och pågående åtgärder efter myndighetsbesiktningar.

Odlarskolan och fastigheterna Hornet 1-4 i Viptorp samt Hövdingen 3 i Skogsängen säljs till börsnoterade Heimstaden. Heimstaden är ett av Nordens största bostadsfastighetsbolag som förvärvar, förädlar och förvaltar fastigheter, i synnerhet, i Norden. Idag förvaltar Heimstaden ca 97 800 lägenheter. Heimstaden kommer att bygga upp ett förvaltningskontor i Eskilstuna.

Lägenheterna i Torshälla, Aspen 6 och Lönner 5, säljs till Ringugnen AB som är en del i en bolagsgrupp, där Bengtwiksén AB är moderbolag. Totalt förvaltas idag ca, 380 lägenheter i Arboga, Torshälla, Köping, Sala och Strängnäs.

Försäljningen är villkorad av Eskilstuna kommunfullmäktiges godkännande och planen är att ärendet tas upp på kommunfullmäktige i september för att sedan, vid ett godkännande från kommunfullmäktige, frånträda fastigheterna i november.

Eskilstuna Kommunfastigheters styrelse har beslutat i enlighet med följande missiv:

”Eskilstuna Kommunfastigheter AB föreslår styrelsen besluta:

att godkänna försäljning av Odlarskolan, Samariten 13 till Heimstaden till en köpeskilling av 186 000 000 kronor.

att godkänna försäljning av Viptorp, Hornet 1-4 samt Skogsängen, Hövdingen 3 till Heimstaden till en köpeskilling av 609 000 000 kronor.

att godkänna försäljning av Torshälla, Aspen 6 samt Lönnen 5 till Ringugnen AB till en köpeskilling av 9 700 000 kronor.

att offentliggöra ovanstående fastighetsförsäljningar tisdag den 9 juni kl 0930.

samt att översända svaret till Eskilstuna Kommunföretag AB

Bakgrund

Kommunfullmäktige har i ägardirektiv i juni 2019 beslutat om en engångsutdelning från fastighetsförsäljningar på mellan 200-400 miljoner kronor.

Eskilstuna Kommunföretag AB (moderbolaget) har i september 2019 beslutat att Eskilstuna Kommunfastigheter (Kfast) under 2020 ska avyttra fastigheter för att sedan genomföra en engångsutdelning på minst 300 miljoner kronor.

§ 7 Avyttring fastigheter, Eskilstuna Energi och Miljö AB

Dnr 2020:021

Styrelsen beslutade

att godkänna styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö ABs beslut 2020-06-12 enligt nedan.

Ärendet bedöms inte ha principiell betydelse.

”Styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö AB föreslås besluta

att godkänna överenskommelse om överlåtelse av del av fastighet Hyndevad 26:1, ca 1530 m², och fastighetsreglering med Eskilstuna kommun för lekplats Hultvägen.

att skicka beslutet till Eskilstuna kommunföretag för vidare hantering.

Bakgrund

Behovet av avstyckningen uppmärksammades i samband med en genomgång av befintliga arrenden och övriga avtal som belastar fastigheten Hyndevad 26.1, en fastighet som ägs av EEM och där Hyndevad vattenverk ligger. På ett skifte av fastigheten ligger en kommunal lekplats som finns med på kommunens hemsida över lekparken, namn "Hultvägen" och sköts av Parkavdelningen (stadsbyggnadsförvaltningen).

Effektmål

Skifte 5 av fastigheten Hyndevad 26:1, ca 1530 m², regleras till Hyndevad 1:5. Målet är att kommunen ska äga mark där en befintlig kommunal lekplats finns.

Finansieringsanalys

Marknadsvärdet som Eskilstuna kommun kommer betala EEM för fastigheten är 5 kr/kvm (ca 7650 kr).

Bilaga

Förslag till överenskommelse som skrivits av markstrateg på Fastighet och Exploatering, Eskilstuna kommun. Detta är justerat av planeringschef på VA och interngranskat av bolagsjurist på ESEM."

§ 8 Gåva Världens barn

Dnr 2020:022

Styrelsen beslutade

att återremittera ärendet till nästa sammanträde.

Styrelsen vill ha sponsringsgruppens synpunkter i ärendet innan beslut fattas.

§ 9 Remiss Utsläppsfria arbetsmaskiner

Dnr 2020:023

Styrelsen beslutade

att godkänna Eskilstuna Kommunföretags yttrande, samt

att överlämna yttrandet till Eskilstuna kommun.



**§ 10 Principer för bildande av BRF,
Eskilstuna Kommunfastigheter AB**
Dnr 2020:024

Styrelsen beslutade

att tillstyrka styrelsen för Eskilstuna Kommunfastighet ABs beslut om att vid ombildning av nyproducerade bostäder till bostadsrätter utföra det enligt konceptet Tuna Brf, samt

att överlämna ärendet till kommunfullmäktige i Eskilstuna för godkännande.

Kommunfastigheter har inför beslut inhämtat skriftliga synpunkter ifrån näringslivsaktörer såsom Fastighetsägarna, Riksbyggen och HSB. I grunden är dessa positiva eller neutrala till Tuna Brf som koncept men poängterar också att det är av vikt att de finansiella förutsättningarna är baserade på affärsmässiga grunder för att inte snedvrider konkurrensen.

BAKGRUND

Konsultbyrå PWC har på uppdrag av, och tillsammans med, Eskilstuna Kommunfastigheter tagit fram ett koncept för upplåtelseformer av bostäder som syftar till att sänka trösklar på bostadsmarknaden och möjliggöra alternativ till hyresrätt i områden med redan hög andel hyresrätter.

Den 19 mars 2020 presenterades konceptet och de vägval samt juridiska överväganden som genomförts för styrelsen i Eskilstuna Kommunföretag AB.

Konceptet bedöms vara av principiell karaktär samt innehåller en utlåning till den aktuella bostadsrättsföreningen varför ärendet även behöver godkännas av kommunfullmäktige i Eskilstuna.

Av förslag till ägardirektiv 2021 som kommunfullmäktige beslutar om i juni framgår att bolaget får ombilda del av nybyggnationen. Inriktningen av andel/mängden nyproducerade bostäder som ombildas enligt konceptet Tuna Brf kan med fördel förtydligas/fastställas i kommande ägardirektiv.

Eskilstuna Kommunfastigheters styrelse har beslutat i enlighet med följande missiv:

”Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB föreslås besluta

att vid ombildning av nyproducerade bostäder till bostadsrätter utföra det enligt konceptet Tuna Brf

samt att översända ärendet till Eskilstuna Kommunföretag AB

Bakgrund

Kommunfastighet har utvärderat flera alternativ till vanlig Brf, där slutsatsen var att Brf 2.0 var mest intressant, varpå man avser utveckla konceptet ytterligare och kalla sin egen variant för Tuna Brf.

Ärende

Kommunfastighet vill, med utgångspunkt från bolagsordning och ägardirektiv, hitta den bästa upplåtelseformen som kan sänka trösklarna för att komma in på bostadsmarknaden samt möjliggöra alternativ till hyresrätt i områden med redan hög andel hyresrätter.

- Möjliggöra blandade upplåtelseformer i fler stadsdelar än idag
- Bostadsområdets stabilitet, attraktivitet och trygghet ökar
- Ge möjlighet för fler att äga sin bostad, även i områden med hög tröskel för att komma in i ägt boende.
- Ge större inflytande över standard och inredning i lägenheten
- Stärka den lokala bostadsmarknaden och öka konkurrensen
- Agera affärsmässigt, genom vinst vid försäljning till Brf samt avkastning på utlånat kapital

Tuna Brf är en helt vanlig bostadsrättsförening ur ett föreningsjuridiskt perspektiv inklusive stadgar etcetera. Lägenhetsinnehavarna/medlemmarna äger sin bostadsrätt och har samma rättigheter/skyldigheter som i en traditionell förening samt tar del av samma fördelar som en vanlig bostadsrätt erbjuder. Skillnaden är:


- I Tuna Brf är det föreningen som står för en stor del av finansieringen. Därför blir insatsen betydligt lägre och månadsavgiften högre. Tuna Brf innebär fördelar för både köparna och samhället i stort.
- I Tuna Brf bygger Kfast bostäder som sedan överlåts, till marknadspris, till en Brf-förening. Kfast lånar ut cirka 70% av köpeskillingen till föreningen. Lånet ska sedan amorteras ner under cirka 20 år. Kfast har pant i fastigheten tills reversen är löst.

INFORMATION/DISKUSSIONSPUNKTER**§ 11 3-parts kontroll IT-säkerhet**

Ärendet utgick. Tas upp vid kommande sammanträde.

§ 12 Åtgärder och konsekvenser för att nå resultat 165 Mkr EEM
Övriga bolags resultatbidrag

Förslag till resultatstärkande åtgärder redovisades. Efter åtgärderna är prognosen för koncernen uppdaterad för 2020 till 221.6 Mkr mot tidigare 178.6 Mkr. Ny prognosticerad resultatnivå säkrar utdelningsnivå på 140 Mkr. Prognostiserad resultat per bolag redovisades.



EEM redovisade åtgärdsförslag för att nå resultatnivån 176,1 mkr.

Presentation och åtgärder för att uppnå resultatnivåer enligt tidigare långtidsplan återkommer i höst.

§ 13 Redovisning biogasinvestering, aktuellt läge

Energi och Miljö gör omtag och ändrar inriktning för biogasprojektet då förutsättningarna har ändrats. Det har blivit fördyrning av både drift- och investeringskalkylerna och att intäkterna har minskat. Den avgörande faktorn för att ändra projektets inriktning är att man överskattat mängden gas som kan produceras av matavfallet. Arbetet med att ta fram underlag för upphandling av fordonsgas pågår. Återkommer med ny tidplan för projektet.

Även kalkyl och förutsättningar för beslutet om jordsorteringsanläggning kommer att granskas.

§ 14 Information rapport Särskilt utredningsuppdrag drift- och ägarform för Munktellbadet

Anders Andersson redovisade utredningen om drift- och ägarform för Munktellbadet. Preliminär tidplan och förslag till beslut presenterades. Återkommer på mötet i augusti för beslut.

§ 15 Ägardirektiv 2021

Ägardirektiv för 2021 är i allt väsentligt i linje med tidigare år. Särskilda utredningsuppdrag för Kommunföretag redovisades. Kommunfullmäktige tar beslut 17 juni.

§ 16 Hållbarhetschef

Mikael Brodén återkopplade till styrelsen hur tankarna har förts i VD-gruppen om behovet att en hållbarhetschef.

Styrelsen önskar att frågan kommer tillbaka på augustimötet med en fördjupad redovisning. 

§ 17 5G Eskilstuna

Fråga ställdes på föregående styrelsemöte om koncernen kan göra något för att påskynda 5G till Eskilstuna. Enligt Tele2 kan 5G lanseras i Eskilstuna innan november. Telia lanserar 5G i Malmö, Göteborg och ytterligare 10 städer innan årsskiftet.

Informationen lades till handlingarna.

§ 18 COSO-metodik, internkontrollsystem

Anders Andersson gick grundligt igenom COSO-metodiken dvs bolagens internkontrollsystem. Det är viktigt att arbeta med riskhantering för att försäkra om uppnåendet av målen i bolagen.

Ordförande framförde önskemål om att få ta del av Energi och Miljös Bränslepolicy.

§ 19 Planering höstens styrelsemöten

Tidsaxel redovisades när bolagens affärsplaner samt ekonomiska långtidsplan ska hanteras i styrelsen. Genomgång av vad affärsplanerna ska innehålla samt process redovisades. Internkontrollplan är en bilaga till affärsplanen.

§ 20 Ärendelista

Genomgång och uppdatering av ärendelistan. 3 ärenden tillkom och 2 ärenden avrapporterades.

Ärendelistan godkändes.

§ 21 Övrigt**Utvärdering av mötet.**

Styrelsen var nöjda med mötet som genomfördes både digitalt och fysiskt.

Ordförande önskade trevlig sommar och uppmanade alla att följa restriktionerna kring Corona.

Ordförande tackade Eva Ehrstrand som slutar på Energi och Miljö. Formella avtackningen blir 21 augusti kl 14.00.

Nästa ordinarie styrelsesammanträde 20 augusti kl 13.00 - 17.00.

Eskilstuna Kommunföretag ABs styrelse 20-06-15

Ärende 6: Avyttring fastigheter Eskilstuna Kommunfastigheter AB

Reservation

Som en konsekvens av mina tidigare reservationer gällande styrelsebeslut 190927 angående del av den ekonomiska strategin och 191018 inriktningsbeslut om fastighetsförsäljning av ca 600 hyreslägenheter, reserverar jag mig mot nu föreslagna försäljning av 577 lgh och Odlarskolan.

Skälet är att beslutet huvudsakligen fattats utifrån ägarkravet om extra reavinstutdelning på 300 mkr. För Kommunfastigheter AB innebär det att den långsiktiga intjänandeförmågan, kassaflödet och soliditeten försämras.

Det förändrar också sammansättningen av bolagets bostadsbestånd och ökar risken för ekonomiska förluster i en kommande lågkonjunktur. Dessutom riskerar det bostadspolitiska arbetet att försvåras.

Tommy Hamberg

2020-06-15

Reservation

Styrelsemöte Eskilstuna Kommunföretag AB

Fastighetsförsäljning Odlarskolan, Viptorp, Skogsängen, Torshälla.

Vår mening är att Eskilstuna Kommunfastigheter AB är och ska fortsättningsvis vara en stabil aktör på hyresrättsmarknaden med långsiktiga planer för beståndet utan nyckfulla hyreshöjningar och utförsäljningar. En kund hos oss måste kunna känna sig trygg med oss som hyresvärd, ha bekanta fastighetsskötare som man säger hej till. Man ska helt enkelt känna sig hemma hos oss. Det kan man inte uppnå om bostaden när som helst kan bli såld till riskkapitalister.

Upp till 200 lägenheter kan vi tänka oss att sälja i syfte att snabba på renoveringarna. Att sälja mer än så ger visserligen ett tillskott i kassan på kort sikt, på lång sikt kommer inte beslutet att gynna vare sig bolaget eller kommunen. Det som ägaren (kommunen) gör nu är jaga ren vinstmaximering utan hänsyn till bolagets bästa.



Lars Bohlin (SD)



Tobias Gustafsson (SD)



Seppo Vuolteenaho (SD)