

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 Bertil Andersson Tobias Gustafsson Bo Hellmark Anton Varnäs
Ej närvarande ledamöter	Maria Forsberg Mattias Stjernström
Adjungerad	
Arbetsgarerepresentanter	Mats Rehnholm, SACO
Övriga deltagare	Tommy Malm, Eskilstuna Kommunföretag AB, § 1-5, 11-12, 15-16 Anu Hellman, Eskilstuna Kommunföretag AB Mikael Brodén, Eskilstuna Kommunföretag AB Anders Andersson, Eskilstuna Kommunföretag AB Robert Kärneus, Eskilstuna Kommunföretag AB Kjell Andersson, Eskilstuna Energi och Miljö AB, del av § 4-5,11-12,15-16 Christina Pettersson, EEM, del av 4-5, 11-12, 15-16 Robert Berlin, EEM, del av 4-5, 11-12, 15-16 David Hoffman, Eskilstuna Logistik och Etablering AB och Destination Eskilstuna AB
Utses att justera	Johan Holmqvist
Underskrifter	Protokollet är e-signerat. Se sista sidan.

§ 1 Val av justerare

Johan Holmqvist utsågs av styrelsen att justera protokollet jämte ordföranden.

§ 2 Godkännande av dagordning

Några av punkterna flyttades upp på dagordningen.

Anton Varnäs anmälde jäv i §16.

Styrelsen godkände dagordning med ändringarna ovan.

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll 10/2023 godkändes och lades till handlingarna.

RAPPORTER

§ 4 Fördjupning nuläge koncernen

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

Styrelsen önskar att månadsvis följa upp utvalda frågor för strategiska målen/ägardirektiven. Bestämde att Näringslivsklimatfrågan/SME ska vara en stående punkt i VD-brevet.

Anton Varnäs önskar att det i VD-brevet ska framgå vad hyran blev i kr/kvm2 när hyran är förhandlad för projekt inom nyproduktion.

Resultatutfall

Resultatet per 2023-10 är väsentligt bättre jämfört med budget.

Biogas

Kjell Andersson redovisade status i biogasprojektet. Finansiären har dragit sig ur affären vilket innebär en försening med några månader. Andion för diskussioner med en annan finansiär. Det är för övrigt samma upplägg som tidigare. Inriktningen är att beslut tas i början på 2024.

Styrkort

Inga kommentarer till styrkortet.

BESLUTSÄRENDEN**§ 5 Affärsplan Eskilstuna Energi och Miljö 2024**

Dnr 2023:049

Styrelsen beslutade

att godkänna styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö ABs beslut,

att uppdra åt Eskilstuna Energi och Miljö AB att senast i februari 2024 återkomma med en åtgärdsplan för att återta ekonomiskt resultat i nivå med kompletterande ägardirektiv, samt

att komplettera affärsplanen i bilagan med beloppsnivå på risker och möjligheter avseende omvärldsfaktorer och egna förslag till resultatförbättringar.

Robert Berlin redovisade affärsplanen och Christina Pettersson redovisade den ekonomiska delen i affärsplanen.

Styrelsen menar att den ekonomiska långtidsplanen i affärsplanen är defensiv.

Styrelsen hade gärna sett att det tydligare framgick i affärsplanen hur EEM stöttar det lokala näringslivsklimatet/SME.

Anton Varnäs anser

- att affärsplanen ska innehålla en balansräkning (prognos) jämte befintlig resultaträkning och investeringsplan; samt
- att affärsplanen ska innehålla en bilaga med klimatåtgärder (reducering av utsläpp), vad de ger (CO2e reducering) samt investeringsbehov och resultatpåverkan.

Ordförande delar inte Antons mening till första punkten.

Bakgrund

Eskilstuna Kommunföretag har tidigare beslutat om en gemensam struktur för innehållet i dotterbolagens affärsplaner. Moderbolaget ska övergripande godkänna innehållet i dotterbolagens affärsplaner enligt beslut 2017-09-26.

Affärsplanen är ett grundläggande dokument för att beskriva exempelvis uppdrag, strategier, medel och ekonomi för att nå av styrelse och ägare uppsatta mål.

Affärsplanen ska ligga till grund för bolagens budgetprocess.

Styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö AB beslutade den 14 oktober

”att godkänna affärsplan 2024 inklusive bilagor samt

att skicka ärendet vidare till Eskilstuna Kommunföretag AB.”

Kommunföretags kommentarer

Affärsplanen bedöms uppfylla de krav på struktur som Kommunföretag tidigare har beslutat om. Affärsplanen bedöms därtill har stärkts relativt föregående års version och beskriver väl de utmaningar som bolaget står inför men även vilka möjligheter som kan finnas.

Bolaget når, med resultatförbättringar, upp till den resultatnivå som är angiven i kompletterande ägardirektiv på 200 Mkr. Utöver förslag på resultatförbättringar presenteras även ett antal omvärldsfaktorer som kan påverka resultatet i positiv riktning. Resultatminskningen relativt tidigare år är i synnerhet relaterat till AO Energis lägre resultat med ökade bränslekostnader och lägre elpriser. Raden benämnd resultatförbättringar börjar på närmare 38 Mkr 2024 för att sedan öka till drygt 50 Mkr 2026 för att sedan sjunka tillbaka till drygt 33 Mkr 2028. Det är av vikt att åtgärder vidtas för att återta resultatnivå enligt kompletterande ägardirektiv. Mot bakgrund av detta föreslås Eskilstuna Energi och Miljö att senast i samband med styrelsemöte i Kommunföretag i februari redovisa en konkret plan för hur den årliga resultatnivån på minst 200 Mkr återtas och bibehålls. Planen ska i god tid förankras med moderbolagets tjänstemän.

Soliditetsnivån avviker från 2025 och framåt ifrån förväntan i kompletterande ägardirektiv på >23%, det är främst en effekt av höga investeringarna som medför att soliditeten sjunker. Det är i synnerhet inom VA-verksamheten som investeringar planeras. VA-verksamheten är i grunden till 100% lånefinansierad vilket medför en negativ soliditetsglidning. Vad gäller soliditetsnivån klarar emellertid Kommunföretag av ägarens krav på en soliditet uppgående till minst 17% i genomsnitt för Eskilstuna Energi och Miljö och Eskilstuna Kommunfastigheter. Därtill bedöms betryggande övervärden i såväl fastighetsbestånd som Eskilstuna Energi och Miljö's anläggningar föreligga.

§ 6 Affärsplan Eskilstuna Logistik och Etablering AB 2024-2027

Dnr 2023:050

Styrelsen beslutade

att godkänna affärsplan 2024-2027 för Eskilstuna Logistik och Etablering AB.

David Hofmann redovisade affärsplanen och Robert Kärneus gick igenom den ekonomiska delen i affärsplanen.

Styrelsen önskar årlig analys av faktiska arbetstillfällen och påverkan på Eskilstunas arbetsmarknad. Det är Näringslivskontoret på kommunen som har det ansvaret. Frågan överlämnas till Näringslivskontoret.

Bakgrund

Eskilstuna Kommunföretag har tidigare beslutat om en gemensam struktur för innehållet i dotterbolagens affärsplaner. Moderbolaget ska övergripande godkänna innehåll i dotterbolagens affärsplaner enligt beslut 2017-09-26.

Affärsplanen är ett grundläggande dokument för att beskriva exempelvis uppdrag, strategier, medel och ekonomi för att nå av styrelse och ägare uppsatta mål. Affärsplanen ska ligga till grund för bolagens budgetprocess.

Styrelsen för Eskilstuna Logistik och Etablering beslutade den 13 november;

”att fastställa och godkänna bilagd Affärsplan, med eventuella redaktionella ändringar, för Eskilstuna Logistik och Etablering AB, samt

att överlämna affärsplanen till Eskilstuna Kommunföretag AB för godkännande av övergripande innehåll”.

Kommunföretags kommentarer

Innehållet och kvaliteten i affärsplanen uppfyller moderbolagets förväntningar.

§ 7 Remiss Åtgärder för tryggare bostadsområden

Dnr 2023:051

Styrelsen beslutade

att godkänna remissvaret till ”Åtgärder för tryggare bostadsområden, samt

att överlämna remissvaret till Regeringskansliet.

Ärendebeskrivning

Eskilstuna kommun har mottagit en remiss från Regeringskansliet – Åtgärder för tryggare bostadsområden. Kommunledningskontoret har överlämnat remissen till Eskilstuna Kommunföretag för handläggning, dvs bedömning av hur remissen ska hanteras samt lämnande av yttrande direkt till Regeringskansliet.

Regeringen beslutade den 7 juli 2022 att tillkalla en särskild utredare för att se över den hyresrättsliga regleringen kring uppsägning av hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som denne ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet, och i fall där lägenheten används för brottslig verksamhet. Utredaren fick även uppdrag att se över reglerna om upplåtelse till inneboende.

I tilläggsdirektiv som beslutades av regeringen den 2 mars 2023 ändrades utredningens uppdrag. Uppdraget ändrades på så sätt att utredarens bedömning av hur hyresgästens tillsynsansvar ska utformas när brott har begåtts av ett barn i familjen ska göras utifrån samma utgångspunkter som

bedömningen av tillsynsansvarets utformning när brott har begåtts av andra personer som hyresgästen ansvarar för.

Utredningen har även haft i uppdrag att i mån av tid se över och modernisera andra delar av hyreslagen som inte nödvändigtvis är kopplade till trygghetsfrågor samt att hantera en skrivelse inskickad våren 2023 av Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen avseende förtydligande av förhandlingsklausulers giltighet då en förhandlingsordning ändras eller ersätts av ny.

Utredningen föreslår att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 januari 2025.

Yttrande från Kfast

Kfast delar utredningens bedömning att det behövs utökade möjligheter att ingripa med hyresrättsliga sanktioner mot hyresgäster som begår brott för att ge bättre förutsättningar för att trygga bostadsområden i hela landet. Genom att komplettera begreppet brist i sundhet, ordning och gott skick med ordet trygghet klargörs hyresgästens skyldighet i det här avseendet och att trygghet ska ges stor tyngd. Breddningen av begreppet kommer att underlätta vid anmaning om rättelse och möjliggöra hänvisning till ett trygghetsperspektiv.

Att brottslighet som medför eller kan medföra en försämring i den omgivande miljön likställs med störningar är positivt då det ger en större möjlighet för en hyresvärd att kunna få bort kriminell verksamhet från sina bostadsområden. Förslaget avseende det utökade tillsynsansvaret vid brottslig verksamhet är bra men hyresgästen behöver även kunna hållas hyresrättsligt ansvarig och kunna sägas upp ifrån sitt boende i de fall deras barn begår allvarlig eller upprepad brottslighet. Det finns idag en stor problematik kopplat till barn som begår allvarliga brott eller upprepad brottslighet och det har en stor påverkan på bostadsområdenas attraktivitet och trygghet och bidrar till en negativ samhällsutveckling.

Att kunna säga upp en hyresgäst vid ett särskilt allvarligt fall av bristande skötsamhet utan föregående rättelseanmaning, på motsvarande sätt som idag gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet, är mycket önskvärt då det handlar om allvarliga situationer som kan ha en mycket stor påverkan på

tryggheten i bostadsområdet, för fastighetsbolagets personal och samhället i stort.

Den föreslagna ändringen gällande omedelbart upphörande på grund av brott i lägenheten är positiv. Det är idag alldeles för högt ställda krav på att få sin lägenhet förverkad kopplat till brottslig verksamhet. Att ändra lagen enligt förslaget stärker arbetet med att beivra brott och få bort oönskad verksamhet. Kfast framhåller att den föreslagna ändringen även ska omfatta de fall då lägenheten används som underlag för att begå folkbokföringsbrott och välfärdsbrott.

Trots problematiken med otillåten andra hand uthyrning och trångboddhet finns en förståelse för att hyresgästen fortsatt ska få inrymma utomstående i lägenheten utan hyresvärdens samtycke men lagförslaget bör kompletteras med att hyresgästen måste inhämta samtycke ifrån hyresvärderna vid fler än en inneboende samt att hyresgästen ska uppge hur man ska bo och storlek på boende, antal boende vid folkbokföring hos Skatteverket. Det skulle göra det svårare för att skriva sig på fel adress eller hävda att man är inneboende.

Lagtexten bör även kompletteras med ett förtydligande om att en persons folkbokföring inte alltid är det samma som ens hemvist och boende. Att göra dessa förtydliganden och tillägg skulle även minska risken för välfärdsbrott i samhället då personer idag skriver sig på adresser som de inte bor på för att erhålla olika typer av bidrag. Ytterligare ett steg som inte är kopplat till hyreslagen är att minska sekretess mellan myndigheter, fastighetsägare och kommuner. Att inte reglera antalet boende per lägenhet bidrar till högre förvaltningskostnader men även att man inte tar hänsyn till barnperspektivet och att barnens förutsättningar till studiero och god livskvalitet. Det bidrar även till att barn i större utsträckning vistas i det offentliga rummet och kan lockas till brottslig verksamhet. En reglering av antalet boende vore därför önskvärt.

Kfast håller med utredningen om att hyresvärden ska ha rätt till tillträde till lägenheten i syfte att utöva nödvändig tillsyn över hur lägenheten används. Det kommer att underlätta bevisbördan vid tex otillåten andra hands uthyrning. Att ett meddelande om tillträde till lägenheten i dessa fall ska skicka till hyresgästen i rekommenderat brev skapar ett tydligt bevisunderlag för när meddelandet skickats och det överensstämmer också med hur meddelanden i stor utsträckning redan idag ska skickas, till exempel begäran om godkännande av förbättringsarbeten, rättelseanmaningar med mera som omnämns i 63 § hyreslagen. Förslaget kommer också att underlätta för andra situationer än när hyresvärden vill utöva nödvändig tillsyn eller kontrollera hur en lägenhet använts.

Kfast instämmer i förslaget att den hyresvärd som arbetar aktivt med trygghetsfrågor bör få tillgodoräkna sig detta vid hyressättningen, detta då det leder till högre förvaltningskostnader och då det bidrar till en positiv samhällsutveckling i stort.

Kommunföretags kommentarer

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter har lämnat yttrande till remiss "Åtgärder för tryggare bostadsområden". Kommunföretag delar Kfast yttrande och har inga ytterligare synpunkter.

§ 8 Remiss Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor Dnr 2023:052

Styrelsen beslutade

att godkänna remissvaret enligt nedan, samt

att överlämna remissvaret till till Regeringskansliet.

Eskilstuna kommun har mottagit en remiss från Regeringskansliet – Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor. Kommunledningskontoret har överlämnat remissen till Eskilstuna Kommunföretag för handläggning, dvs bedömning av hur remissen ska hanteras samt lämnande av yttrande direkt till Regeringskansliet.

*Utredningens slutsatser***2014 års lagändringar**

Utredningens slutsats är att de lagändringar som genomfördes 2014 för brottsutsatta personer ger ett ändamålsenligt skydd även om de nyttjas sällan i praktiken av olika skäl.

En skälighetsbedömning i förverkande frågor

Utrymmet för att ta hänsyn till personliga omständigheter i förverkande frågor är för snävt och behöver utvidgas så att det tar hänsyn till en brottsutsatts situation och att hyresrätten ska inte vara förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse eller om ett förverkande skulle vara oskäligt mot hyresgästen med hänsyn till att det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Utökade möjligheter att överta hyresavtal

Personer som har utsatts för våld eller annan brottslighet från närstående kan ha särskilda svårigheter att hitta en egen bostad på en ansträngd bostadsmarknad. För dessa personer är därför möjligheten att behålla ett hyresavtal för egen del eller att ta över hyresavtalet för den gemensamma bostaden särskilt viktig. Utredningen bedömer därmed sammantaget att det finns skäl att föreslå att regeln till skydd för brottsutsatta hyresgäster ändras på så sätt att ett förverkande – vid sidan av det fallet att det som ligger hyresgästens till last är av ringa betydelse – inte får vara oskäligt mot hyresgästen med hänsyn till att det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Övertagande av bostad enligt familjerättsliga regler

Enligt utredningen finns det inte anledning att föreslå några ändringar i det familjerättsliga regelverket för att utöka en våldsutsatt hyresgästs möjlighet att ta över den gemensamma bostaden. Reglerna erbjuder tillräckliga möjligheter för brottsutsatta personer.

Tillämpningen av 12 kap. 47 § JB kan komma att utökas. En särskild utredare ser för närvarande över den hyresrättsliga regleringen kring uppsägning av hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som denne ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet, och i fall där lägenheten används för brottslig verksamhet (Utredningen om tryggare bostadsområden, Ju 2022:13, dir. 2022:105). I uppdraget ingår att överväga om möjligheten att säga upp ett hyresavtal på grund av att hyresgästen har begått brott mot en närstående i den gemensamma bostaden bör utvidgas. Om så blir fallet, får besittningsskyddet för en medhyresgäst eller medboende make eller sambo större betydelse. En uttrycklig grund för uppsägning av hyresrätten på grund av brott mot närstående i bostaden skulle kunna medföra att övertagandemöjligheten enligt 12 kap. 47 § JB aktualiseras i högre grad än i dag.

En förstärkt möjlighet för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster

Förutsättningarna för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster ska förstärkas. Om den omständighet som en hyresvärd åberopar som skäl mot

att inte godta en person som hyresgäst har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt denne, eller någon i dennes hushåll, för brott, ska detta särskilt beaktas som skäl för att godta personen som hyresgäst. Skälen kan vara störningar eller dålig ekonomi.

Enligt utredningens bedömning finns det anledning att förtydliga den hänsyn som enligt lagstiftarens avsikt uppenbart ska tas genom att uttryckligen framhålla den i 12 kap. 47 § JB. Utredningen föreslår därför att det, på motsvarande sätt som i 12 kap. 46 § andra stycket JB, regleras att en persons utsatta ställning som brottsoffer särskilt ska beaktas. Om störningar, vanvård eller dylika hyresrättsliga åsidosättanden som kan läggas personen till last har ett samband med att personen varit utsatt för brott av närstående, så bör det tas hänsyn till den utsattheten vid prövningen av om personen kan godtas som ny hyresgäst. Det bör även tydliggöras att hänsynstagandet ska ske både vid bedömningen av en medhyresgästs rätt till förlängning för egen del och vid bedömningen av en makes eller sambos rätt att ta över ett hyresavtal. Genom ett sådant förtydligande torde möjligheten för utsatta personer att godtas som hyresgäster förstärkas i någon mån.

Möjligheten för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster trots svag ekonomi ska förstärkas

En person med bristande ekonomiska förhållanden till följd av utsattheten för brott ska ha större möjlighet att godtas som hyresgäst om han eller hon har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet.

Enligt vad utredningen erfarit är ekonomin ofta den faktor som utgör hinder mot att skaffa och behålla en egen bostad. Eftersom det för många brottsutsatta personer torde vara nödvändigt att få ekonomiskt bistånd eller annat ekonomiskt stöd via socialtjänsten för att klara sina boendekostnader, är det en olycklig situation om sådan erhållen hjälp inte är tillräcklig för – eller till och med skulle utgöra ett hinder mot – att godkännas som hyresgäst och på så sätt bo kvar i bostaden. Enligt utredningens bedömning finns det skäl att förstärka skyddet för brottsutsatta personer i detta avseende.

Barns behov av en trygg bostad ska beaktas särskilt i alla hyrestvister

Barnkonventionen, som gäller som lag i Sverige, stadgar att principen om barnets bästa ska sättas i främsta rummet vid alla beslut som rör barn. Denna princip ska även tillämpas när hyrestvister som berör barn prövas. I de delar det hyresrättsliga regelverket som nu är i fråga saknas anledning att särskilt framhålla hänsynen till barnets bästa.

Utredningens bedömning är därför att barnets bästa får ett erforderligt utrymme inom ramen för de bedömningar som görs i aktuella bestämmelser. Med förbehåll för utredningens nämnda förslag till ändring i 12 kap. 42 § femte stycket JB, kan utredningen därmed inte konstatera något behov av särskild lagreglering i detta avseende.

Föreslagna ändringar av 12 Kap. Jordabalken (hyreslagen)

Paragraf 42, ändring

Nuvarande lydelse:

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger

hyresgästen till last har sin grund i att närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Ny lydelse:

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse eller om ett förverkande skulle vara oskäligt mot hyresgästen med hänsyn till att det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Paragraf 55, tillägg till tidigare lagtext

Om den omständighet som hyresvärden åberopar för att inte godta någon som hyresgäst enligt denna paragraf har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt denne, eller någon i dennes hushåll, för brott, ska detta beaktas som skäl för att personen ska godtas som hyresgäst. Är den omständighet som hyresvärden i ett sådant fall åberopar hänförlig till personens ekonomiska förhållanden, ska det särskilt beaktas till personens fördel att han eller hon har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet.

Övriga ändringar i löpande text

Nuvarande lydelse:

Hyresvärden kan *nöja sig* med honom eller henne som hyresgäst

Ny lydelse:

Hyresvärden kan *godta* honom eller henne som hyresgäst

Yttrande från Kfast

Kfast delar uppfattningen att våld i nära relationer är ett samhällsproblem och har de senaste åren arbetat aktivt mot detta genom bl a information och som deltagare i Huskurage och genom nära samarbete med Polisen. Bolaget informerar hyresgäster om kontaktuppgifter för att få hjälp och rekommenderar att grannar ska reagera vid oro. Tillsammans med privata hyresvärdar i Eskilstuna pågår ett samarbete för att snabbt kunna erbjuda bostad till våldsutsatta i behov av bostad.

Kfast instämmer i sak att det hyresrättsliga skyddet bör stärkas för hyresgäster vars närstående eller tidigare närstående har utsatt dem eller någon i dess hushåll för brott.

Utredningen föreslår en skälighetsbedömning och att man ska ta hänsyn till den enskilda hyresgästens situation. Som fastighetsägare och hyresvärd kan det vara svårt att göra rättvisa och korrekta skälighetsbedömningar och vi önskar att utredningen förtydligar vilken typ av eventuella underlag som är lämpliga. Det är önskvärt om bedömningarna handläggs av kommunerna som har kompetens och kunskap. Om eventuella skälighetsbedömningar ska göras av fastighetsägaren är vår bedömning att ytterligare resurser kommer att behöva tillsättas.

Reglerna kring besittningsrätten behöver säkerställas i de fall där en part har fått sin kontraktsdel uppsagd. Det ska inte vara möjligt att återfå hyresrätten om den uppsagda hyresgästen är fortsatt skriven i lägenheten eller om den andra hyresgästen låter personen komma tillbaka för att bosätta sig.

Vi delar uppfattningen att hyresskyddet ska stärkas för den våldsutsatta. Vi vill ändå påpeka att de föreslagna ändringarna innebär att det kommer att tas större hänsyn till den enskilda individens behov och mindre hänsyn till övriga hyresgäster i fastigheten och hyresvärdens behov. Våld i hemmet innebär ofta störningar för grannar som önskar att hyresvärderna ser till att störningar upphör alternativt vräker hyresgäst som stör. Den förskjutning som föreslås medför att hyresgäster i stort kan bli mindre nöjda än tidigare och tycka att hyreslagen brister då det finns en mindre påverkan för fastighetsägare att påverka störningsärenden.

I utredningen under rubriken "Vilka som berörs av förslaget och konsekvenser för enskilda hyresgäster, fastighetsägare och andra boende" står det att *för hyresmarknaden i stort torde den föreslagna ändringen knappast få någon märkbar effekt*¹. Det är viktigt att komma ihåg att även om den nya lagändringen inte har någon märkbar effekt i förhållande till antalet hyresrätter har enskilda störningar en stor påverkan på sin näromgivning och innebär en stor olägenhet för kringboende hyresgäster och för fastighetsägare. Pågående störningar kan påverka ett helt hus och kan innebära ifrånflytt, vakanser, låg kundnöjdhet och behov av mer resurser för förvaltning av fastigheten.

I de fall hyresgästen har svag ekonomi och kommunen garanterar hyresbetalningen instämmer vi i förslaget att vi som fastighetsvärd ska erbjuda lägenheten till den brottsutsatta.

Kommunföretags kommentarer

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter har lämnat yttrande till remiss "Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor". Kommunföretag delar Kfast yttrande och har inga ytterligare synpunkter.

§ 9 Remiss Plan mot alkohol, narkotika, dopningsmedel, tobak och nikotin samt spel om pengar 2024-2027

Dnr 2023:053

Styrelsen beslutade

att godkänna yttrande till Plan mot alkohol, narkotika, dopningsmedel, tobak och nikotin samt spel om pengar 2024-2027, samt

att överlämna förslaget till kommunfullmäktige i Eskilstuna.

Ärendebeskrivning

Plan mot alkohol, narkotika, dopningsmedel och tobak (ANDT) för Eskilstuna kommunkoncern 2019–2022 (förlängd till 2023) är i behov av revidering. Den 24 mars 2022 överlämnade regeringen skrivelsen "En samlad strategi för alkohol-, narkotika-, dopnings- och tobakspolitiken samt spel om pengar 2022–2025" till riksdagen, som utgör den nya nationella ANDTS strategin.

Mot denna bakgrund har förslag till Remissversion av Plan mot alkohol, narkotika, dopningsmedel, tobak och nikotin samt spel om pengar (ANDTS)

¹ Ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18), s 106

2024–2027 arbetats fram av kommunledningskontoret. Under arbetets gång har preventionssamordnare ANDTS sammanfattat en lokal lägesbild med hjälp av nationella, regionala och lokala data. Utöver detta har preventionssamordnare ANDTS och representanter på olika nivåer från förvaltningar skapat en nulägesbild av behov, hinder, utvecklingsmöjligheter och förslag på insatser. Planen har presenterats för trygghetsberedningen och diskussioner om remissversionen har skett.

Syftet med plan mot ANDTS är att uttrycka kommunens vilje- och färdriktning för att skapa gemensam styrka, samverkan och systematik i arbetet med frågor som rör ANDTS. Syftet med planen är därmed att ge en tydlig grund för prioritering av kommunkoncernens verksamhetens utvecklingsarbete med ANDTS.

I förslag till plan mot ANDTS 2024–2027 beskrivs lokala utföranden och utvecklingsarbeten samt vem som bär ansvar för genomförandet. I planen beskrivs också vilka samhällskostnader ANDTS utgör och en teoretisk bakgrund till ett effektivt hälsofrämjande, förebyggande och åtgärdande arbete.

Kommunföretags kommenterar

Kommunföretag är positiv till planen och instämmer till bolagens yttranden nedan. Det är många förkortningar i planen och det saknas förklaring till förkortningarna.

§ 10 Motion Satsa på medborgarvärdar i Eskilstunas utsatta bostadsområden

Dnr 2023:054

Styrelsen beslutade

att godkänna yttrandet gällande motion "Satsa på medborgarvärdar i Eskilstunas utsatta områden", samt

att överlämna yttrandet till Eskilstuna kommun.

Ärendebeskrivning

Marielle Lahti (MP) och Mohamed Abdukani (MP) har kommit in med en motion till kommunfullmäktiges sammanträde den 14 september 2023 om att satsa på medborgarvärdar i Eskilstunas utsatta områden.

Motionärerna yrkar att

- Det tas fram en plan på hur konceptet medborgarvärdar kan införas i Eskilstuna kommun
- Konceptet med medborgarvärdar inleds i de området där behoven av trygghetsskapande åtgärder är störst.

Kommunföretags kommenterar

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter har lämnat yttrande till motionen. Kommunföretag delar Kfast svar och har inga ytterligare synpunkter.

Kfasts yttrande

Generellt ser Kfast mycket positivt på att tillskapa fler tjänster inom trygghetsområdet. Det finns ett stort behov av vuxennärvaro i Eskilstunas utsatta områden och Kfast kan tydligt se att långsiktig vuxennärvaro gör skillnad när det gäller att förhindra och motverka brott.

Kfast anlitar idag en trygghetsjour som arbetar på de tider som ordinarie Kfast medarbetare inte finns på plats (kvällar och helger) i Kfasts bostadsområden. Personerna är anställda på ett bevakningsbolag men arbetar i Kfast kläder och trygghetsjourens uppdrag är att skapa långsiktiga relationer med de boende och bidra till ordning och ökad trygghet via vuxennärvaro. Trygghetsjourens uppdrag är även att anordna trygghetsvandringar och att hantera inkomna störningar i Kfasts lägenheter samt att vara ett stöd i det proaktiva trygghetsarbetet. Arbetet med trygghetsjouren startade sommaren 2022.

Konceptet för medborgarvärdar har likheter med Kfasts trygghetsvärdar men det finns även skillnader. Skillnaderna är att medborgarvärdar arbetar främst på dagtid och medborgarvärdarna är personer med en koppling till bostadsområdena och inte anställda av en extern part som har arbetsmiljöansvaret. En annan skillnad är att Kfasts trygghetsvärdar arbetar med störningar i lägenheter på kvällar och helger och det ingår inte i konceptet medborgarvärdar medan det i medborgarvärdarnas uppdrag ingår att vägleda i samhällsfrågor.

Kfast vill behålla det befintliga konceptet för trygghetsvärdar då konceptet är väl fungerande och inarbetat. Kfast ser stora fördelar med att trygga vuxna finns på plats på de tider som ordinarie personal inte finns på plats och att personerna är anställda hos en extern part som har arbetsmiljöansvaret.

Att anställa personer som har anknytning till det aktuella bostadsområdet att utföra de beskrivna arbetsuppgifterna kan innebära en risk för den anställde. Det kan bli svårt för personen att vara ledig när personen vistas i bostadsområdet samt att det är svårt att tillgodose en god arbetsmiljö för honom/henne. När det gäller vägledning i samhällsfrågor finns den tjänsten redan idag på kommunens mötesplatser i bl a Årby och Fröslunda.

Kfast önskar att utveckla trygghetsjouren genom flera trygghetsvärdar och att det finansieras av den utdelning som bolaget gör årligen till ägaren för bosociala åtgärder.

§ 11 Utdelning enligt ägardirektiv 2023

Dnr 2023:055

Styrelsen beslutade

att föreslå extra bolagsstämma att till Eskilstuna kommun lämna en extra vinstutdelning uppgående till 181 700 000 kronor.

Bakgrund

I de av Kommunfullmäktige fastställda ägardirektiven för 2023 framgår följande:

”Ordinarie utdelningskrav på bolagskoncernen är 139,3 miljoner kronor. För år 2023 planeras en extra utdelning som finansieras av fastighetsförsäljningen 2020, den bedöms uppgå till 262,7 miljoner kronor men fastställs i samband med delår 2 2023.”

Beslut om utdelning 139 300 000 kronor fattades vid ordinarie årsstämma 2023-05-02. Tillkommande extra utdelning har av Kommunfullmäktige 2023-11-09 justerats från 262,7 till 181,7 miljoner kronor.

Motivet till justeringen beskrivs enligt nedan i kommunens beslut om delårsrapport:

”Den planerade extrautdelningen i årsplan 2023 på 262,7 miljoner kronor fastställs till 181,7 miljoner kronor. 80 miljoner kronor av den budgeterade extrautdelningen kan istället nyttjas kommande år. 1 miljon kronor är en anpassning av utdelningen kopplat till kostnaderna för tjänsteköp från Eskilstuna Logistik och etablering AB”

Grund för Eskilstuna Kommunföretags förslag

Utifrån Kommunfullmäktiges beslut enligt ovan gör Eskilstuna Kommunföretag följande redovisning:

Till ägaren, Eskilstuna kommun, utdelas kronor 181 700 per aktie, totalt 181 700 000 kronor.

Vinstutdelningen betalas senast en vecka efter beslut vid extra stämma.

Moderbolagets balanserade vinstmedel före beslut om extra vinstutdelning uppgår till 326 436 487 kronor. Efter beslut vid extra bolagsstämma om extra vinstutdelning uppgående till 181 700 000 kronor återstår 144 736 487 kronor.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Föreslagen utdelning uppgår till 181,7 Mkr.

Den föreslagna värdeöverföringen i form av utdelningen reducerar koncernen soliditet från 16,9 procent till 15,5 procent och moderbolagets soliditet från 40,9 procent till 18,5 procent.

Soliditeten är mot bakgrund av koncernen och bolagets verksamhet och ägarbild fortsatt betryggande. Likviditeten i koncernen och bolaget bedöms kunna upprätthållas på en betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3.

Styrelsen bedömer att inga händelser av väsentlig betydelse för företagets ställning har inträffat efter att årsredovisningen lämnades. En värdeöverföring i form av beslutad utdelning enligt stämmobeslut 2023-05-02 har verkställts.

Styrelsens yttrande ska skivas under av styrelsen.

§ 12 **Upplåning**

Dnr 2023:056

Styrelsen beslutade

att uppdra till VD och Finanschef i Eskilstuna kommun att nyupplåna 150 miljoner kronor samt att avtala om villkor för företagets räkning,

att delegera till VD och/eller styrelseledamot, två i förening, att underteckna lånehandlingar,

att upplåning ska ske inom ramen för nedanstående indikativa villkor, samt

att direktjustera ärendet.

Ärendebeskrivning

Vid lösen av ägarreverser, avseende koncernbildningen från Eskilstuna kommun, upplånades cirka 700 mkr externt från Kommuninvest AB. Lånet delades upp i delposter med varierande kapital- och räntebindning. I samband med att Eskilstuna Kommunfastigheter avyttrade del av sitt fastighetsbestånd så erhöll Eskilstuna Kommunföretag AB en utdelning vilken har använts till att amortera på bolagets skulder i avvaktan på vidare utdelning till Eskilstuna Kommun. När utdelning från fastighetsförsäljningen erhöles uppgick Kommunföretags skuld till 659 Mkr samt en nyttjad checkräkningskredit på drygt 40 Mkr. Under 2021 amorterade 100 Mkr och under 2022 amorterades ytterligare 100 Mkr.

Eskilstuna Kommunföretag befintliga upplåning uppgår per dagens datum till drygt 459 miljoner kronor, därtill finns närmare 25 Mkr på konto. Utdelningen finansieras av reavinsten från fastighetsförsäljningen 2020. För att genomföra utdelningen uppgående till 181,7 miljoner kronor, enligt beslut i Kommunfullmäktige den 9 november 2023, behöver bolaget uppta lån uppgående till 150 miljoner kronor. Övrig del betalas med likvida medel och ett nyttjande av koncernövergripande checkräkningskredit.

Offert kommer att erhållas från Kommuninvest inför styrelsemöte. Indikativa priser per den 14 november framgår av bild nedan och prisbilden uppdateras inför styrelsemötet. Efter styrelsemötet behöver affärsavslut genomföras, administrativt sker det genom Eskilstuna kommuns internbanken som håller kontakten med Kommuninvest.

Efter styrelsebeslut undertecknas lånehandlingar av VD/styrelseledamot, två i förening.

Förslag till upplåning

Av erhållna ränteindikationer framgår att den så kallade avkastningskurvan, ränteförändring över olika räntebindingstider, är förhållandevis flack.

I rådande marknadsläge är förväntan att räntor kommer att sjunka tillbaka, detta visar sig i att de fasta räntorna i nedan prisindikation är något lägre än de rörliga räntorna och under de närmaste åren sjunkande.

Eskilstuna Kommunföretag AB har även genomfört en förstudie kring för- och nackdelar med ett breddat ägande av EEM. Ett eventuellt breddat ägande förväntas medföra ett stort frigörande av kapital varför det i detta läge bedöms klokt att inte binda ränta och kapital längre än 2 till 3 år.

Mot bakgrund av ovan föreslås att upptagande av nytt lån sker med förfallotid på omkring 2 år och till rörlig ränta. Detta ryms inom befintliga ramar i de finansiella anvisningarna som beslutats av styrelsen.

Indikativa priser och löptid 2023-11-14

Indikativa räntor (bankdagar 9-17) 2023-11-14

INDIKATIVA RÄNTOR INKL. MARGINAL (%)			
Löptid (år)	Marginal (%)	Fast	Rörlig
3M tills v *	0,24		4,40
3 månader	0,21		4,37
1	0,21	4,46	4,37
2	0,24	4,08	4,40
3	0,30	3,88	4,46
4	0,35	3,78	4,51
5	0,42	3,75	4,58
6	0,49	3,77	4,65
7	0,56	3,81	4,72
8	0,61	3,84	4,77
9	0,66	3,88	4,82
10	0,72	3,94	4,88

Uppdatering 2023-11-21

Offert erhållen från Kommuninvest med lån med återbetalningsdag 2025-12-10 och följande indikativa priser:

Referensränta	Marginal Referens	Indikativt offererad ränta
3 mån Stibor	0,23	4,373%
Fast ränta	0,23	3,85%

Som framgår av ovanstående offererade priser har prisskillnaden mellan fast och rörlig ränta ökat och med en prisskillnad på drygt 50 punkter bedöms det lämpligt att binda räntan i två år. Även om räntorna förväntas sjunka kommande år är takten i detta osäker. Förslaget är således att nyupplåna 150 miljoner kronor till fast ränta och med återbetalningsdag 2025-12-10

Ekonomiska konsekvenser

Internbanksavgift på korta löptider (0-4 år) uppgår till 0,41 %. Utifrån förslag om ett tvåårigt lån till fast ränta så uppgår den totala avgiften till 4,26%. I budget för 2023 har refinansieringsränta med 4.00% antagits. Dock med i tiden tidigare upplåning och även till ett högre belopp än det nu föreslagna, det sistnämnda till följd av att extra utdelning 2023 reducerats jämfört med tidigare preliminära belopp.

§ 13 Inriktning Evenemangsfond

Dnr 2023:057

att godkänna inriktningen för Evenemangsfond för åren 2024-2027 i enlighet med framlagd plan.

Ärendebeskrivning

Eskilstuna Kommunföretag har tidigare beslutat om en riktlinje avseende Evenemangsfond som syftar till att ekonomiskt resurssätta delar av den av kommunfullmäktige antagna Plan för evenemang.

Av riktlinjen framgår att Destination Eskilstuna årligen ska presentera en bruttolista över potentiella evenemang för Kommunföretags styrelse. Kommunföretags styrelse godkänner därigenom inriktningen för hur evenemangsfonden får användas.

Kommunföretags kommentarer

En förlängning av Evenemangsfonden är redan beslutad av Eskilstuna Kommunföretag. Från 2023 löper Evenemangsfonden vidare om 10 Mkr per fyraårsperiod och förlängs per automatik efter avslutat evenemangsår - vilket säkerställer att långsiktigt evenemangsarbete.

Destination Eskilstuna presenterar en plan för evenemang 2024 som uppgår till drygt 4,2 Mkr, inklusive en del kallad "Värningsgaranti" som uppgår till 400 tkr. Syftet med Värningsgarantin är att snabbt kunna agera för att värva evenemang med kortare ledtid.

§ 14 Stygrupp breddat ägande

Dnr 2023:058

att godkänna nedanstående styrgrupp avseende eventuellt fortsatt arbete med breddat ägande av Eskilstuna Energi och Miljö AB, detta under förutsättning av att Kommunfullmäktige godkänner förstuderapporten och riktar fortsatt uppdrag till Eskilstuna Kommunföretag.

Bakgrund

Eskilstuna Kommunföretag utsåg i januari 2023 en styrgrupp bestående av ordförande, vice ordförande och andre vice ordförande i Eskilstuna Kommunföretag avseende uppdrag i ägardirektiv om försäljning av

vindkraftverken i Sollefteå samt förstudie om för- och nackdelar av ett breddat ägande. Vad gäller ett breddat ägande av Eskilstuna Energi och Miljö har gruppen under hösten kompletterats med ordförande i Eskilstuna Energi och Miljö. Stygruppens uppdrag sträckte sig fram till beslut i Kommunföretag.

Vad gäller försäljningen av vindkraftverken har Kommunfullmäktige beslutat att godkänna försäljningen vilken förväntas genomföras i mitten av december.

Förstudierapport avseende ett breddat ägande i Eskilstuna Energi och Miljö förväntas behandlas av Kommunfullmäktige den 14 december. För att inte tappa tid och fortsatt kunna säkra framdrift och styrning av ett eventuellt fortsatt arbetet med ett breddat ägande av Eskilstuna Energi och Miljö föreslås en styrgrupp att tillsättas. Styrgruppen föreslås bestå av ordförande, vice ordförande andra vice ordförande i Eskilstuna Kommunföretag AB och ordförande i Eskilstuna Energi och Miljö AB, för närvarande Lars Andersson, Johan Holmqvist, Tord Wall och Åsa Kullgren.

INFORMATION/DISKUSSIONSPUNKTER

§ 15 Kompletterande ägardirektiv

Mikael Brodén redovisade de kompletterande ägardirektiven som kommunfullmäktige beslutade om 2023-11-09.

Av ägardirektiven framgår att en ökad utdelning på 100 Mkr ska genomföras under 2024. Vid förslag på genomförande ska även nettoresultat redovisas framöver.

§ 16 Lägesrapport solcellspark

Kjell Andersson redogjorde status gällande solcellspark. EEM ska bygga men det kommer inte att göras under 2024 då det bedöms svårt att få lönsamhet i projektet.

Styrelsens medskick till VD i Energi och Miljö är att ta kontakt med näringslivet i Eskilstuna och ha dialog om solcellspark.

Anton Varnäs deltog inte.

§ 17 Övrigt

Inga övriga frågor.

§ 18 Ärendelista

Genomgång av ärendelistan, ett ärende avrapporterades och inga nya ärenden tillkom.

Ärendelistan godkändes.

§ 19 Utvärdering av dagens styrelsemöte

Styrelsen utvärderade dagens möte.

Tid avsätts på nästa styrelsemöte för diskussion om vilken detaljnivå det ska vara på uppföljning av investeringsprojekt i koncernstyrelsen.

Nästa styrelsesammanträde 2023-12-19 kl 09.00-12.00.

