ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Styrelsesammanträde 8/2026	Sammanträdesdatum **2026-10-22**	Blad 1(8)

tid	Retuna, Folkestaleden 7 kl. 09:00-11.45
Beslutande	Lars Andersson, ordförande Leena Kumpula, 1:e vice ordförande Tord Wall, 2:e vice ordförande Åsa Kullgren Leif Thorstensson Tobias Gustafsson Bo Hellmark Anton Varnäs Jessica Wiklund Ann-Sofi Persson §§ 1 - del av 12, deltog digitalt
Ej närvarande ledamöter	Sarita Hotti Anne Bast Mats Bengtsson
Adjungerad	
Arbetstagarrepresentanter	
Övriga deltagare	Mikael Brodén, Eskilstuna Kommunföretag AB Anu Hellman, Eskilstuna Kommunföretag AB Anders Andersson, Eskilstuna Kommunföretag AB Fredrik Elf, Eskilstuna Kommunfastigheter AB del av § 5 Magnus Eriksson, Eskilstuna Energi och Miljö AB del av §§ 5 – 12 Magnus Widing, Eskilstuna Kommunfastigheter AB § 6 - 19
Utses att justera	Åsa Kullgren
Underskrifter	Protokollet är e-signerat. Se sista sidan.

§ 1 Upprop och val av justerare

Åsa Kullgren utsågs av styrelsen att justera protokollet jämte ordföranden.

___

§ 2 Godkännande av dagordning

Styrelsen godkände föreslagen dagordning.

Ingen anmälde jäv.

___

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll 7/2026 godkändes.

___

RAPPORTER

§ 4 Fördjupning nuläge koncernen

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

Styrelsen informerades om kritiska säkerhetsbrister i PHP i vissa webbapplikationer och IT-system och att IT utreder hur bolagen berörs.

Styrelsen informerades om att en revisionsgranskning av sponsring har påkallats.

Aktuellt läge för investering i värmepump och status etablering biogasanläggning kommenterades.

Styrkort

Negativa avvikelser i koncernens styrkort:

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

—

BESLUTSÄRENDEN

§ 5 Långtidsplan Eskilstuna Kommunföretagkoncernen 2027-2036

Dnr 2026:027

Styrelsen beslutade

att godkänna framlagd ekonomisk långtidsplan, samt

att uppdra åt VD att, tillsammans med Eskilstuna Energi och Miljö samt Eskilstuna Kommunfastigheter, utreda möjligheter att stärka rörelseresultatet från och med 2028 i syfte att uppnå ägarens avkastningskrav samt återkomma till styrelsen våren 2027 med en analys av detta.

TeamEngine E-Signing

VD presenterade förslag till bolagskoncernens ekonomiska långtidsplan inkl. en känslighetsanalys för räntor och vakanser.

Anton Varnäs yrkade på avslag och återremiss med motivering att prognoserna för räntor och vakanser behöver justeras i långtidsplanen.

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.

Fredrik Elf redovisade Kfast vakansantaganden och grunden för dessa. Styrelsen bedömde att frågan om inkomstkrav behöver lyftas med ägaren.

Bakgrund

Kommunföretag har enligt ägardirektiv i uppdrag att säkerställa att bolagskoncernen ger skälig avkastning samt främjar en långsiktig ekonomisk utveckling och stabilitet, detta så att koncernen och de olika dotterbolagen långsiktigt kan bidra till Eskilstunas utveckling. En viktig del i detta är att ta fram en långtidsplan där resultat och investeringsnivåer tydliggörs.

Från och med i år omfattar långtidsplanen en tioårsperiod, vilket ger bättre förutsättningar att bedöma hur marknadsförändringar och investeringsnivåer påverkar koncernens långsiktiga ekonomiska utveckling, därtill innebär förändringen en harmonisering med kommunens långtidsplanering.

Bolagskoncernen har över tid stärkt sin resultatnivå. Efter ett par ekonomiskt väldigt goda år, drivet av höga elpriser, minskade resultatet kraftigt 2024 till följd av sjunkande elpriser och höga bränslekostnader. Enligt plan förväntas resultatnivåerna successivt att förbättras fram till 2035 där en potentiell investering i en kraftvärmeanläggning har tagits med – denna är till sin natur väldigt oviss. Resultatförbättringen fram till 2035 förutsätter successivt stärkta rörelsemarginaler samtidigt som koncernen möter ökade kapitalkostnader och en svag befolkningsutveckling.

Investeringsnivåerna förväntas fortsatt ligga på en hög nivå där andelen VA-investeringar ökat väsentligt. De höga investeringsnivåerna ökar samtidigt behovet av lånat kapital, dock så förväntas investeringsnivåerna minska något relativt tidigare år vilket tillsammans med stärkta resultatnivåer medför att soliditeten förbättras och är över ägarkravet. Det årliga utdelningskravet på 140 miljoner kronor har beaktats i planen.

Ett avkastningskrav på totala tillgångar infördes i ägardirektiven från och med 2026. Enligt detta ska bolagskoncernen nå en genomsnittlig avkastning på totalt kapital 5%, exklusive de självkostnadsbaserade verksamheterna och resultatet på kommunala lokaler, detta för femårsperioden 2026-2030. Aktuell långtidsplan indikerar att avkastningskravet inte kommer kunna uppfyllas utan den genomsnittliga avkastningen förväntas uppgå till 4,8%. Relativt föregående års långtidsplan är det rörelseresultatnivåerna för åren 2028 och framåt som framförallt försämrats.

TeamEngine Document E-Sign ID: EA9B123B-46CA-4B62-A631-419672DE7725. Page 3 of 42.

Mot bakgrund av detta behöver ett arbete genomföras för att utreda förutsättningarna för att nå ägarkravet och vilka eventuella konsekvenser det skulle kunna ha varför det föreslås att VD får i uppdrag att utreda möjliga resultatförstärkande åtgärder och tydliggöra vilka konsekvenser det kan förväntas få.

___

§ 6 Remiss Fri från våld – Plan mot mäns våld mot kvinnor, hedersrelaterat våld och förtryck, våld i nära relation samt prostitution och människohandel för sexuella ändamål

Dnr 2026:028

Styrelsen beslutade

att godkänna föreslaget yttrande till remiss ”Fri från våld – Plan mot mäns våld mot kvinnor, hedersrelaterat våld och förtryck, våld i nära relation samt prostitution och människohandel för sexuella ändamål”, samt

att skicka yttrandet vidare till Eskilstuna Kommun.

Styrelsen lämnade medskicket att krav på följsamhet till planen ska beaktas vid översynen av sponsringspolicyn.

Kommunföretags remissvar ska framöver redovisa skälen till att dotterbolag eventuellt avstår från att yttra sig.

Ärendebeskrivning

”Kommunledningskontoret har tagit fram ett förslag till ny kommunövergripande plan mot mäns våld mot kvinnor, hedersrelaterat våld och förtryck, våld i nära relation samt prostitution och människohandel för sexuella ändamål. Planen föreslås ersätta Plan mot mäns våld mot kvinnor inklusive hedersrelaterat våld och förtryck 2021–2026 (KSKF/2020:72). Den nya planen anger färdriktningen för Eskilstuna kommuns samlade arbete inom området under perioden 2027–2030 och omfattar hela kommunkoncernen. Förslaget tydliggör gemensamma mål, särskilda ansvar, uppföljning och samverkan, och syftar till att säkerställa ett långsiktigt, samordnat och systematiskt arbete för att förebygga, upptäcka och hantera våld samt stärka stödet till både våldsutsatta och våldsutövare.

Finansiering

Planens genomförande ska ske inom ramen för nämnders och bolags ordinarie verksamhet och budget. Eventuella behov av utveckling, omprioriteringar eller förstärkta insatser hanteras inom respektive nämnds och bolags ansvar.

Kommunföretag kommentarer

Planen berör ett område som är av allra största vikt. Att motverka våld, i alla de former planen omfattar, påverkar både individ och samhälle positivt. Planens syfte är att förebygga, upptäcka och hantera våld. Av planens delar bör ”hantera”, dvs hur man som anställd/chef/verksamhet ska agera vid befarad eller konstaterat ”våld” utvecklas.

TeamEngine E-Signing

Samtliga bolag omfattas av planen. I huvudsak gäller detta för arbetsgivarperspektivet, även om delar som exempelvis sponsring till föreningsverksamhet kan tolkas på motsvarande sätt som för Kultur- och fritidsnämnden. Nolltolerans är en självklarhet.

Ett mera omfattande verksamhetsansvar kan finnas inom Eskilstuna Kommunfastigheter. Planen slår fast att ”den farligaste platsen för kvinnor när det gäller våld är i det egna hemmet.” Någon särskild uppgift eller specifikt ansvar för Kommunfastigheter anges dock inte.

Eskilstuna kommun har i visionsdokument ”Eskilstuna Agenda 2030” antagit de globala målen i FNs Agenda 2030. För att få en tydligare koppling mellan planen Fri från våld och Agenda 2030 bör hänvisning till aktuellt målområde göras.

___

§ 7 Remiss – Policy för samverkan mellan Eskilstuna kommunkoncern och civilsamhället

Dnr 2026:029

Styrelsen beslutade

att godkänna bifogat förslag till remissvar, samt

att överlämna svaret till kommunstyrelsen i Eskilstuna.

Ärendebeskrivning

Det finns ett behov av att utveckla samverkan mellan kommunen och civilsamhället för att möta gemensamma samhällsutmaningar. Kartläggningar av befintligt arbete har tydliggjort att samverkan redan sker med många olika aktörer och i flera former, men också att arbetssätten behöver bli mer gemensamma, samordnade och tydliga. Samverkan behöver präglas av bättre kontaktvägar, mer regelbunden dialog, tydligare roller och ansvar samt större långsiktighet och ömsesidighet i relationen mellan kommunen och civilsamhället.

Förslaget till policy syftar till att skapa tydlighet, långsiktighet och gemensamma utgångspunkter för hur kommunkoncernen ska samverka med civilsamhället i frågor där gemensamt ansvarstagande och samordning behövs.

Eskilstuna Kommunföretag ABs kommentarer

Eskilstuna Kommunföretag AB ställer sig positivt till förslaget om policy för samverkan med civilsamhället. Det finns flera komplexa samhällsutmaningar där kommunen, bolagskoncernen och civilsamhället behöver samverka för att skapa förutsättningar för önskad samhällsutveckling och nå gemensamma mål. Civilsamhället utgör i detta avseende en viktig resurs och samarbetspartner. utifrån sina respektive roller och förutsättningar, bidrar till gemensamma mål, desto bättre förutsättningar torde skapas för ett framgångsrikt genomförande.

TeamEngine Document E-Sign ID: EA9B123B-46CA-4B62-A631-419672DE7725. Page 5 of 42.

De principer och inriktningar som anges i policyn är väl avvägda och skapar goda förutsättningar för önskad samverkan. För att ytterligare stärka policyns styrande verkan och underlätta uppföljning och utvärdering kan dock ett eller flera övergripande mål för samverkan formuleras. En tydligare målbild skulle bidra till att skapa samsyn kring vad samverkan ytterst syftar till att uppnå och hur dess effekter ska bedömas.

___

§ 8 Kompletterande ägardirektiv, Eskilstuna Logistik och Etablering

Dnr 2026:030

Styrelsen beslutade

att avslå förslaget om ett kompletterande ägardirektiv för Eskilstuna Logistik och Etablering.

Anton Varnäs yrkade på att inte ta beslut enligt förslag till förmån för sitt eget förslag med en förändring mot tidigare förslag *att Miljökonsekvensbeskrivning i första punkten byts ut mot Miljöbeskrivning.*

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.

___

§ 9 Revidering investeringspolicy

Dnr 2026:031

Styrelsen beslutade

att godkänna reviderad investeringspolicy enligt utsänd handling.

Ärendebeskrivning

Befintlig investeringspolicy godkändes av Kommunföretags styrelse under 2018 och reglerar investeringsverksamheten i bolagskoncernen. Behov av att uppdatera policyn har sedan tidigare identifierats.

Syftet med investeringspolicyn är att tydliggöra roller och ansvar för olika bolagsorgan i investeringsprocessen, att vara vägledande för nivån på beslutsunderlag och kalkylering samt att tydliggöra krav på uppföljning av investeringar.

Den reviderade policyn innehåller bland annat utökade krav på vilket material som ska tillsändas Forum för investering, förväntan på att investeringar kan påbörjas inom 12 månader från investeringsbeslut, tydliggjorda krav på uppföljning samt vissa språkliga förtydliganden.

___

§ 10 Arvodesreglemente 2027

Dnr 2026:032

Styrelsen beslutade

att bolagskoncernen erbjuder grupplivförsäkring till bolagens ledamöter på samma grunder som primärkommunen, dvs där månadsarvodet uppgår till 20 % eller mer, samt

att bolagen ska följa de beslut som kommunstyrelsen beslutar om avseende ”personalförmåner” till ledamöter och suppleanter och i övrigt inte införa några ”personalförmåner”.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har 2026-06-16 -- 17, KSKF/2025:419, fattat beslut om arvodesbestämmelser för perioden 2027 – 2030.

I förhållande till nuvarande bestämmelser görs ett antal förändringar som innebär att beslut krävs inom bolagskoncernen om avsikten är att harmonisera regelverket mellan primärkommun och bolagskoncern.

Moderbolaget föreslås fatta beslut som ska gälla samtliga bolag inom koncernen för att undvika olika tolkning och hantering.

___

INFORMATION/DISKUSSIONSPUNKTER

§ 11 Status säkerhetsskyddsarbetet

Information kring PHP under § 4 ovan. I övrigt inget att rapportera.

___

§ 12 Information ändrad elnätsstruktur taxa

Magnus Eriksson, VD för EEM, redogjorde för den nya prismodellen för elnätstaxa. Modellen syftar till en justering mellan kundgrupper för bättre kostnadsfördelning och för att få effektivare nyttjande av elnätet. Införande planeras till halvårsskiftet 2027 alternativt årsskiftet 2027/2028.

Återkommer med mer information på januarimötet.

___

§ 13 Aktivitetslista åtgärder reduktion CO2

Magnus Widing redogjorde övergripande status med åtgärder för att minska CO_2-utsläppen. Redovisad aktivitetslista är ett levande dokument och kommer att kompletteras med bl a kostnader. Aktivitetslistan ger beslutsunderlag till bolagens- och förvaltningarnas verksamhetsplaner.

___

§ 14 Bolagskoncernen – pågående internkontrollarbete

Ärendet bordlades på grund av tidsbrist.

___

§ 15 Internkontroll – identifierade nya väsentliga risker

Inga nya risker utöver PHP är identifierade.

___

§ 16 Externa revisioner

Inga nya externa revisioner har inkommit.

___

§ 17 Övrigt

Inga övriga frågor hanterades.

___

§ 18 Ärendelista

Genomgång av ärendelistan, 3 ärenden avrapporterades och inga nya ärenden tillkom.

Ärendelistan godkändes.

___

§ 19 Utvärdering av dagens styrelsemöte

Styrelsen utvärderade dagens möte.

___

Nästa ordinarie styrelsesammanträde 2026-11-26 kl 9.00-12.00 (save the date).

Anton Varnäs
anton.varnas@eskilstuna.se

Eskilstuna Kommunföretag AB, styrelsesammanträde 8/2026, 2026-10-22

Reservation mot beslutet under punkt 5 att godkänna långtidsplanen 2027–2036

Jag yrkade på att ärendet skulle återremitteras och långtidsplanen justeras, eftersom de **räntekostnader** som redovisas inte är aktuella, den redovisade **vakansprognosen** för bostadsbeståndet, som ligger till grund för intäkterna, är orimlig och det presenterade underlaget därmed ger en felaktig och stor överskattning av framtida resultat.

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

Syftet med långtidsplanen är enligt planen själv (05.02 s.2):

- Översiktlig beskrivning av bolagskoncernens förväntade ekonomiska utveckling
- Grund för ekonomisk planering
- Tidiga indikationer på uppfyllelse av finansiella ägardirektiv

De avvikelser som redovisas i denna reservation är mycket stora och står därmed i konflikt med långtidsplanens syfte.

Informationsunderlaget som redovisas för styrelseledamöterna ska vara komplett, korrekt, relevant och rättvisande. Jag har före styrelsemötet skriftligen påtalat vilka frågor jag avsåg att lyfta. Jag anser vidare att styrelsen inte fått tillräcklig information för att kunna fatta beslut i frågan (ABL 8 kap. 21 §). Det gäller särskilt att Kommunfastigheter underlåter att redovisa relevant information om de vakansprognoser som ligger till grund för långtidsplanen. Den vakansprognos som redovisats är fullständigt orealistisk.

Avvikelsen i det redovisade styrelseunderlaget uppgår till i storleksordningen 1,4 miljarder kronor för långtidsplanens planeringsperiod 2027–2036, varav ca 1 miljard kronor avser avvikelse i räntekostnad och ca 400 miljoner kronor en orealistisk prognos över framtida vakanser i Kommunfastigheters bostäder. Omkring två tredjedelar av det totala beloppet avser Kommunfastigheter.

Det samlade resultatet efter finansnetto i långtidsplanen för perioden 2027–2036 uppgår till 2,8 miljarder kronor (05.02 s.7). Avvikelserna motsvarar hälften av det resultatet.

Avvikelsen är så stor att jag ifrågasätter om ägardirektiven kan uppfyllas utan väsentlig negativ påverkan på andra prioriterade frågor, särskilt Eskilstunas attraktivitet och målet att bli Sveriges bästa kommun för små och medelstora företag, som till stor del bygger på väl strukturerade och låga taxor och avgifter.

Översikt

Beloppen som anges i denna reservation ska inte tas ur sitt sammanhang. Antaganden och beräkningar redovisas. Där beräkningar kan göras noggrant har så skett (räntor). Där det gäller uppskattningar av framtida intäktsbortfall på grund av vakanser är antagandena mycket försiktiga.

Räntor

Den naturliga utgångspunkten för framtida räntor är de aktuella marknadsräntorna, dvs. den ränta som i dag kan låsas för kommande år. Man kan hoppas att de faktiska räntorna blir lägre och oroas för att de blir högre. Det bör dock inte råda något tvivel om att aktuella marknadsräntor är vad som ska användas i en prognos över framtida räntekostnader, och att avvikelser från dem ska motiveras.

Långtidsplanen redovisar en genomsnittsränta för varje år 2027–2036 (05.02 s.7). Räntorna avviker kraftigt från marknadsräntorna vid tiden för beslutet den 22 oktober 2026.

Följande uppställning visar planens redovisade genomsnittsränta, den genomsnittsränta som följer av marknadsräntorna vid beslutet (forwardräntor med bolagskoncernens räntepåslag, med hänsyn till att lånen får ny ränta i takt med räntebindningen) samt merkostnaden för avvikelsen. Förutsättningar, antaganden och beräkning redovisas i bilaga 2 och 3.

År	Planens ränta	Beräknad ränta (bilaga 2)	Merkostnad, Mkr
2027	3,0 %	3,23 %	26
2028	3,1 %	3,66 %	68
2029	3,2 %	3,90 %	87
2030	3,3 %	4,02 %	93
2031	3,4 %	4,13 %	96
2032	3,3 %	4,19 %	119
2033	3,4 %	4,28 %	118
2034	3,4 %	4,32 %	125
2035	3,4 %	4,35 %	139
2036	3,4 %	4,42 %	162
Summa			**1 031**

Marknadsräntorna dagen före styrelsemötet (2026-10-21) var närmast identiska med räntorna en månad tidigare (2026-09-21). Den stora avvikelsen kan därför inte förklaras med att marknadsräntorna förändrats medan beslutsunderlaget togs fram, se bilaga 4a och 4b. Den föregående långtidsplanen (beslutad 2025-12-17) räknade med 3,2–3,5 % för 2027–2030; den nu beslutade planen räknar med 3,0–3,3 % för samma år.

Vakansprognos

Den vakansprognos (hyresbortfall på grund av vakanta bostadslägenheter) som Kommunfastigheter redovisat, och som ligger till grund för långtidsplanens resultat, är fullständigt orealistisk.

Det har rått oenighet inom styrelsen i frågan i flera år. Att Kommunfastigheter varken tycks ha justerat modellen för de redovisade prognoserna eller redovisat antaganden och underlag till prognoserna är högst anmärkningsvärt, särskilt mot bakgrund av att det faktiska utfallet under flera år har varit det motsatta mot Kommunfastigheters tidigare prognoser.

Kommunfastigheters prognoser har visat snabbt minskande vakanser. I verkligheten har vakanserna ökat kraftigt (se bilaga 1).

Detta motiveras närmare nedan.

Olika mått på vakans

Ekonomisk vakans: Från ett koncernperspektiv är ekonomisk vakans vad som är relevant. Detta redovisar Kommunfastigheter inte för styrelsen i Kommunföretag, trots flera års oenighet inom styrelsen. Reviderade uppgifter finns dock i varje års årsredovisning sedan 1997, not 3 (exempel 2025):

Not 3 Nettoomsättning

	2025	2024
Bostäder	734 077	681 362
Lokaler i bostadsfastigheter	106 906	101 874
Garage	21 202	20 601
P-platser	16 795	15 135
Samhällsfastigheter	88 982	93 339
Kommunala lokaler	916 680	849 331
Övrigt	9 904	6 974
Hyresrabatter	-4 253	-5 521
Hyresbortfall bostäder	-57 048	-49 715
Hyresbortfall lokaler	-6 939	-12 265
Hyresbortfall garage	-1 088	-1 101
Hyresbortfall p-platser	-2 147	-1 476
Badverksamhet	195	222
	1 823 265	**1 698 758**

Den ekonomiska vakansgraden (för bostäder) beräknas som:

$$Ekonomisk\ Vakans = \frac{Hyresbortfall\ bostäder}{Bruttohyra\ bostäder} = \frac{57\ 048}{734\ 077} = 7.8\%$$

Not: Man kan argumentera för att ekonomisk vakans för Kommunfastigheter borde räkna in hyresrabatter och redovisas för hela den affärsmässiga verksamheten (bostäder, lokaler, garage och p-platser, men exklusive samhällsfastigheter och kommunala lokaler).

Vad Kommunfastigheter redovisar är, såvitt jag förstår, vakansen för uthyrningsbara lägenheter utan kontrakt, dvs. exklusive lägenheter under pågående eller kommande renovering. Måttet har dessutom växlat mellan antal lägenheter och kronor. Det är inte ett lämpligt nyckeltal för ekonomiska underlag utan kompletterande nyckeltal.

År	Kommunfastigheters redovisade vakans	Ekonomisk vakans (not 3)
2020	0,4 %	1,8 %
2021	0,7 %	3,0 %
2022	1,5 %	3,3 %
2023	3,0 %	5,0 %
2024	4,8 %	7,3 %
2025	*ca 6,1 %*	7,8 %

Prognos, utfall och avvikelse

I bilaga 1 visas uthyrningsgraden (1 − vakans) för Kommunfastigheters bostäder sedan 1997 tillsammans med Kommunfastigheters prognoser. Underlaget till de två scenarier som visas i grafen (II och III) framgår av bilaga 5. De är inte samma scenarier som redovisas nedan (A och B). A och B är väsentligt mer försiktiga (mer positiva) än de senaste fem årens faktiska utfall.

Vakans i hyresrätter påverkas huvudsakligen av tillgång och efterfrågan. Den primära faktorn för efterfrågan är befolkningsmängden: med minskande befolkning ökar vakanserna. Den primära faktorn för tillgången är antalet lägenheter: när antalet lägenheter ökar utan att befolkningen ökar, ökar vakanserna.

Det är inte min uppgift som ledamot i Kommunföretag att presentera en långsiktig vakansprognos, och det vore olämpligt om jag gjorde det. Nedan följer i stället två scenarier som indikation på vad som är mer realistiskt och representativt för långtidsplanen än Kommunfastigheters prognos.

Scenario	Total 2027	Total 2030	Total 2036	Lägre intäkt än långtidsplanen 2027–2036, Mkr (fast pris)	Lägre intäkt än långtidsplanen 2027–2036, Mkr (nominellt)
Långtidsplanen (Kommunfastigheters mått, omräknat till total ekonomisk vakans)	8,1 %	6,0 %	4,9 %		
Scenario A	9,5 %	10,3 %	11,1 %	368	419
Scenario B	9,8 %	11,4 %	14,4 %	498	569

Scenarierna ska inte tolkas som prognoser eller som en uppskattning av en högsta vakansnivå. Det är Kommunfastigheter som måste presentera en realistisk vakansprognos, vad den baseras på och hur den påverkar det ekonomiska resultatet.

Begränsning av relevant information inför beslut

Enligt 8 kap. 21 § aktiebolagslagen får beslut inte fattas i ett ärende om inte styrelseledamöterna såvitt möjligt har fått ett tillfredsställande underlag för att avgöra ärendet.

Jag har under flera år efterfrågat de underlag som ligger till grund för Kommunfastigheters prognos utan att få del av dem. På en skriftlig begäran att få ta del av underlagen var svaret den 14 november 2025:

Mats och jag tycker att det var tydligt att vakansfrågan är Kfast ansvar och tar till oss av de inspel som vi har fått från er. Vi kommer att följa vakanserna noga och även informera er i Kommunföretags styrelse löpande utifrån att det är en av våra viktigaste frågor. Det är inga hemligheter som du efterfrågar och det är inget som vi vill dölja, men vi vill äga frågan på Kfast och ***därför är vårt svar att vi inte skickar er underlagen till vakansprognosen****.*

Jag tillmäter Kommunfastigheters vakansprognos inget värde, baserat på:

- att styrelseledamöter i Kommunföretag nekas att ta del av det underlag som Kommunfastigheters vakansprognoser bygger på,
- att Kommunfastigheters prognoser de senaste åren kraftigt har missbedömt vakansutvecklingen, och
- att varken antaganden eller metod bakom prognosen har redovisats för styrelsen.

Avslutande kommentarer och varför frågan är så viktig

I november 2026 ska kommunfullmäktige besluta om årsplan 2027 med kompletteringar, där bolagskoncernens ekonomi och de kompletterande ägardirektiven ingår. En ny politisk majoritet, till stor del med nya företrädare, ska då ta ställning utifrån koncernens underlag. Det är därför just nu av yttersta vikt att Kommunföretag ger en korrekt och rättvisande bild av koncernens långsiktiga ekonomiska förhållanden.

Från 2010 till och med 2025 (fyra mandatperioder) har kommunkoncernens långfristiga skulder ökat från 4,4 till 11,6 miljarder kronor (SCB, se bilaga 2). En stor del av lånen avser bolagskoncernen. Långtidsplanen redovisar en fortsatt kraftigt ökad upplåning: bolagskoncernens finansiella skulder ökar från 10,1 miljarder kronor 2025 till 15,9 miljarder 2036 (05.02 s.11). Räntekostnaderna ökar nu markant. Den geopolitiska osäkerheten innebär risk för högre inflation och högre räntor. Därför är korrekt redovisade räntor och en mer omfattande känslighetsanalys särskilt viktiga.

De ägardirektiv Kommunfullmäktige beslutar för bolagskoncernen kan delas upp i tre områden:

- Ekonomiska (storlek på utdelning, resultatkrav och soliditet)
- Att sörja för kommunens attraktivitet
- Klimatmål

Attraktivitet och klimat går ofta hand i hand. Attraktivitet och klimat står i många fall i motsatsförhållande till ekonomiska mål som högt resultat och stora utdelningar.

Att sörja för kommunens attraktivitet handlar till stor del om att erbjuda väl strukturerade och låga taxor och avgifter för de tjänster som bolagskoncernen tillhandahåller (VA, sophämtning, elnät, fjärrvärme). Särskilt viktigt är detta för målet att Eskilstuna ska bli Sveriges bästa kommun för små och medelstora företag (årsplan 2027).

Ett exempel är EEM:s verksamhetsområde elnät. Den samlade kapitalöverföringen från elnätsbolaget (koncernbidrag, utdelning samt räntor och avgifter till kommunens internbank) har de senaste fem åren (2021–2025) motsvarat ca 34 % av nätintäkterna, i genomsnitt ca 83 Mkr per år; enbart koncernbidrag och utdelning motsvarar ca 26 %, i genomsnitt ca 63 Mkr per år. Beloppen kan sättas i relation till hela bolagskoncernens årliga utdelning till kommunen om ca 140 Mkr.

Att koncernens långtidsplan är korrekt och rättvisande är mycket viktigt för såväl kommunens som kommunkoncernens planering. Om långtidsplanen visar en felaktigt positiv bild av framtida resultat, och kommunfullmäktige utgår från den i planering och beslut om resultatkrav och utdelningar, finns en uppenbar risk att det i förlängningen leder till höjda avgifter och taxor – i konflikt med kommunens attraktivitet.

Jag vidhåller mitt yrkande om återremiss och min reservation och begär att denna skriftliga motivering biläggs protokollet.

Anton Varnäs



Bilagor

Bilaga 1 – Kommunfastigheter, uthyrningsgrad bostäder 1997–2036: utfall, Kommunfastigheters prognoser och scenarier (2026-10-28)

Bilaga 2 – Antaganden och beräkningar: räntekostnad 2027–2036, vakansscenarier A och B, kommunkoncernens skulder och elnätets kapitalöverföring (2026-10-28)

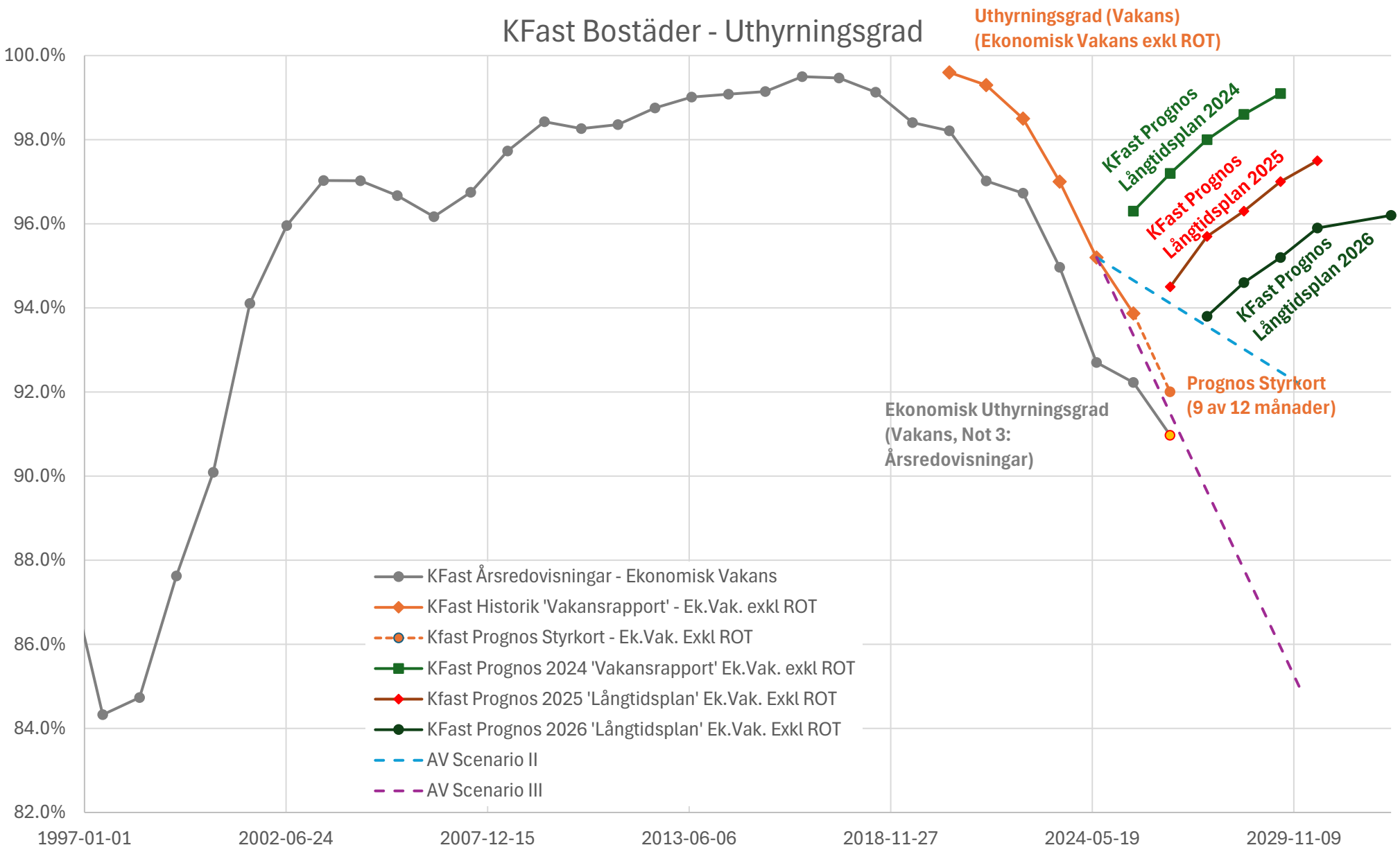
Bilaga 3 – Metodbeskrivning: swapränta, ettårig forwardränta och beräkning av kalenderårsforward (2026-10-24)

Bilaga 4a – Danske Bank, Swapuppdatering 2026-09-21

Bilaga 4b – Danske Bank, Swapuppdatering 2026-10-21

Bilaga 5 – PM Angående vakansprognos Kommunfastigheter med bilagor, 2025-01-22 (styrelsemöte 1/2025)

Bilaga 1


KFast Bostäder - Uthyrningsgrad
Uthyrningsgrad (Vakans)
(Ekonomisk Vakans exkl ROT)
KFast Prognos Långtidsplan 2024
KFast Prognos Långtidsplan 2025
KFast Prognos Långtidsplan 2026
Prognos Styrkort
(9 av 12 månader)
Ekonomisk Uthyrningsgrad
(Vakans, Not 3:
Årsredovisningar)
100.0%
98.0%
96.0%
94.0%
92.0%
90.0%
88.0%
86.0%
84.0%
82.0%
1997-01-01
2002-06-24
2007-12-15
2013-06-06
2018-11-27
2024-05-19
2029-11-09
KFast Årsredovisningar - Ekonomisk Vakans
KFast Historik 'Vakansrapport' - Ek.Vak. exkl ROT
Kfast Prognos Styrkort - Ek.Vak. Exkl ROT
KFast Prognos 2024 'Vakansrapport' Ek.Vak. exkl ROT
Kfast Prognos 2025 'Långtidsplan' Ek.Vak. Exkl ROT
KFast Prognos 2026 'Långtidsplan' Ek.Vak. Exkl ROT
AV Scenario II
AV Scenario III

Antaganden och beräkningar

Bilaga 2 till reservation mot beslutet under punkt 5 (långtidsplan 2027–2036), Eskilstuna Kommunföretag AB, styrelsemöte 8/2026 den 22 oktober 2026 · Anton Varnäs · 2026-10-28

1 Räntekostnad 2027–2036: antaganden

a) **Långtidsplanen.** Planens genomsnittsränta och finansiella snittskuld per år är hämtade från handling 05.02 s.7 (tabell 1). Planen är upprättad i fast pris med 2 % inflation (s.5) medan räntorna är nominella; beräkningen använder planens egna skuldbelopp.

b) **Marknadsräntor.** SEB:s swapkurva för SEK (fast ränta årligen mot 3 mån Stibor) den 23 oktober 2026 kl. 08:19, morgonen efter beslutet. Danske Banks noteringar den 21 oktober (bilaga 4b) och den 22 oktober avviker högst 0,03 procentenheter. Ur kurvan beräknas den ettåriga forwardräntan för varje kalenderår enligt bilaga 3 (11 års ränta interpoleras mellan 10 och 12 år).

c) **Räntepåslag.** 0,84 procentenheter läggs på forwardräntan. Det är samma påslag som ingår i planens ränta: Kommuninvests marginal (ca 0,3–0,4) och kommunens borgens- och internbanksavgifter (ca 0,5; årsredovisning 2025 not 9: 47 Mkr ≈ 0,48 % av snittskulden). Jämförelsen gäller därmed enbart basräntan.

d) **Räntebindning.** Koncernens genomsnittliga räntebindning är knappt 2,2 år (05.02 s.14; 2,32 år per 2026-08-31 enligt tertialrapporten). Det antas att 1/2,2 ≈ 45 % av skulden får ny ränta varje år (jämn förfalloprofil) och att all nyupplåning får marknadsränta. Övrig skuld behåller föregående års genomsnittsränta. Startpunkt är planens genomsnittsränta 2026, 2,8 % ("knappt 2,8 %" i tertial 2).

e) **Försiktighet.** Lån som förfaller antas ha portföljens genomsnittsränta. I praktiken har de ofta lägre ränta (lån som refinansierades 2026 gick från 1,2 till 2,7 % exklusive internbanksavgift), vilket gör den beräknade merkostnaden lägre än den sannolika. Forwardräntor är marknadens prissättning, inte en prognos, och innehåller en löptidspremie.

2 Beräkning

Genomsnittsräntan R_t för år t beräknas som

$$R_t = [\, R_{t-1} \cdot D_{t-1} \cdot (1 - q) + r_t \cdot (D_t - D_{t-1} \cdot (1 - q)) \,] \,/\, D_t$$

där D är finansiell snittskuld, q = 1/2,2 och r = forwardränta + 0,84 procentenheter. Merkostnaden för år t är (R_t − planens ränta$_t$) × D_t. Tabell 1 visar beräkningen år för år.

Tabell 1. Swapräntor, forwardräntor, planens ränta och merkostnad 2027–2036

År	Swapränta löptid n år, %	1-års forward kalenderår, %	Forward + 0,84 %	Planens ränta, %	Beräknad snittränta, %	Snittskuld Mdr kr	Merkostnad Mkr
2027	2,72 (1)	2,83	3,67	3,0	3,23	11,4	26
2028	3,00 (2)	3,29	4,13	3,1	3,66	12,0	68
2029	3,10 (3)	3,31	4,15	3,2	3,90	12,5	87
2030	3,15 (4)	3,33	4,17	3,3	4,02	12,8	93
2031	3,20 (5)	3,41	4,25	3,4	4,13	13,1	96
2032	3,23 (6)	3,42	4,26	3,3	4,19	13,3	119
2033	3,27 (7)	3,54	4,38	3,4	4,28	13,4	118
2034	3,30 (8)	3,53	4,37	3,4	4,32	13,5	125
2035	3,32 (9)	3,54	4,38	3,4	4,35	14,6	139
2036	3,35 (10)	3,66	4,50	3,4	4,42	15,8	162
Summa							**1 031**

Swapräntan avser löptiden till och med årets slut (n = år − 2026), SEB 2026-10-23. Forwardräntan är den ettåriga räntan för kalenderåret enligt bilaga 3. Beräknad snittränta enligt formeln ovan. Planens ränta och snittskuld: 05.02 s.7. Avrundade belopp; de oavrundade beloppen summerar till 1 031 Mkr.

Känslighet (merkostnad 2027–2036). Fullt genomslag på hela snittskulden varje år, dvs. planens egen känslighetsmetod (05.02 s.15): 1 250 Mkr. Räntebindning 2,32 år: 1 010 Mkr; 3,0 år: 899 Mkr; 1,5 år: 1 156 Mkr. Planens tumregel är att 0,1 procentenhet motsvarar 11–13 Mkr per år.

3 Vakansscenarier A och B: antaganden

a) **Metod.** Samma metod som i PM 2025-01-22 (bilaga 5): förändringen av antalet vakanta hyreslägenheter = nya bostäder − befolkningsförändring / 2,0 personer per lägenhet. Hela

befolkningsförändringen antas slå mot hyresrätter, Kommunfastigheters vakans antas följa marknadens och hyresbeståndet i Eskilstuna antas vara ca 21 000 lägenheter 2026.

b) **Befolkning och nybyggnad.** Scenario A följer kommunens befolkningsprognos våren 2026 (−167 personer 2027, −219 år 2028, därefter avtagande minskning och svag ökning från 2033; samma prognos som i 05.02 s.4 och Kommunfastigheters 05.03). Scenario B antar −500 personer per år. Nybyggnad i båda: 400 bostäder 2027 och därefter 150 per år, alla upplåtelseformer.

c) **Kalibrering.** Som en extra försiktighetsåtgärd för påverkan över en tio års horisont justeras modellen till ett väsentligt bättre utfall än metodens resultat. A och B räknar därför bara med en tredjedel av den beräknade effekten (k = 0,33). Utan kalibrering ger metoden 686 (A) respektive 1 075 Mkr (B).

d) **Utgångsläge 2026.** Total ekonomisk vakans ca 70 Mkr = 8,9 % av bruttohyran 786 Mkr (Kommunfastigheters prognos 62 Mkr för uthyrningsbara lägenheter, styrkort augusti 2026, plus ca 8 Mkr för lägenheter under renovering enligt VD:s uppgift). Planens vakans, 6,2 % 2027 till 3,0 % 2036 i Kommunfastigheters mått, räknas om till total ekonomisk vakans med den historiska skillnaden 1,85 procentenheter (snitt 2020–2025).

e) **Resultat.** Lägre hyresintäkter än planen 2027–2036 med 368 Mkr (A) respektive 498 Mkr (B) i fast pris, 419 respektive 569 Mkr nominellt (2 % inflation). Marknadens motreaktioner (rivning, ombyggnad, hyresrabatter), som kan dämpa vakansen vid nivåer över 10–15 %, ingår inte.

4 Kommunkoncernens skulder 2010–2025

Tabell 2. Eskilstuna kommunkoncern, balansräkning 31 december, Mkr, löpande priser

År	Långfristiga skulder	Kortfristiga skulder	Tillgångar	Eget kapital
2010	4 441	1 461	8 353	2 001
2015	4 565	3 164	11 171	3 076
2020	7 344	3 618	16 442	5 010
2025	11 636	4 530	23 518	6 418

Källa: SCB, Statistikdatabasen, Offentlig ekonomi, Räkenskapssammandrag för kommuner och regioner, tabellen "Balansräkning för kommunkoncerner efter region och balansräkningsposter, tkr, löpande priser. År 1998–2025", Eskilstuna, hämtad 2026-10-28. Kommunkoncernen omfattar kommunen och de kommunala bolagen konsoliderat; lån mellan kommunen och bolagen är eliminerade. I de kortfristiga skulderna 2025 ingår 2 374 Mkr som är kortfristig del av långfristiga lån (posten särredovisas inte 2010), så den totala låneskulden 2025 är ca 13 miljarder kronor. Bolagskoncernens egna finansiella skulder var 10,1 miljarder kronor 2025 (05.02 s.11).

5 Elnät: kapitalöverföring från Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB 2021–2025

Tabell 3. Koncernbidrag, utdelning och räntor i förhållande till nätintäkterna, Mkr

År	Koncern-bidrag	Utdelning	Räntor och avgifter	Summa	Nätintäkter	Summa / nätintäkter
2021	70,0	0	8,9	78,9	224,0	35 %
2022	40,0	0	11,6	51,6	221,5	23 %
2023	45,0	0	21,4	66,4	245,2	27 %
2024	95,7	18,0	29,5	143,2	260,3	55 %
2025	44,6	0	29,6	74,2	274,0	27 %
Summa	**295,3**	**18,0**	**101,1**	**414,3**	**1 225,0**	**34 %**

Källa: Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB, årsredovisningar 2021–2025: lämnade koncernbidrag, utbetald utdelning, räntekostnader (inklusive borgens- och internbanksavgifter) och nätintäkter. Koncernbidrag och utdelning ensamma: 313 Mkr = 26 % av nätintäkterna, 63 Mkr per år. Räntekostnaderna 2025 bestod av 24,5 Mkr basränta till kommunens internbank och 5,1 Mkr avgifter (not 8); hela den räntebärande skulden, 914 Mkr netto, är skuld till Eskilstuna kommun (not 21). 2024 var ett avvikande år med stora anslutningsintäkter.

Källor

05.02 Långtidsplan Kommunföretagskoncernen 2027–2036 (styrelsemöte 8/2026, 2026-10-22) och 06.02 Långtidsplan 2026–2030 (styrelsemöte 12/2025). SEB, Swap rates (SEK), sebgroup.com/our-offering/rates-and-iban/swap-rates, 2026-10-23 kl. 08:19; Danske Bank, Swapuppdatering 2026-09-21 och 2026-10-21 (bilaga 4a–4b). Eskilstuna Kommunföretag AB: årsredovisning 2025 (not 9), ekonomisk delårsrapport 2 2026 (07.02). Kommunfastigheter: årsredovisning 2025 (not 3), styrkort augusti 2026, budgetpresentation 2026 (09.06, 2025-12-17), 05.03 Vakansprognos (visad 2026-10-22), 05.02 Vakanser (styrelsemöte 1/2025); PM Angående vakansprognos KFast 2025-01-22 (bilaga 5). SCB, Statistikdatabasen: Räkenskapssammandrag för kommuner och regioner, balansräkning för kommunkoncerner (hämtad 2026-10-28); kommunens befolkningsprognos våren 2026. Eskilstuna Energi och Miljö Elnät AB, årsredovisningar 2021–2025.

Swapränta, ettårig forwardränta och beräkning av kalenderårsforward

Metodbeskrivning till ränteanalys av Långtidsplan 2027–2036 · 2026-10-24

1 Swapränta

En ränteswap är ett avtal där två parter byter räntebetalningar på ett nominellt belopp: den ena betalar fast ränta och den andra rörlig. För SEK betalas den fasta räntan årligen och den rörliga kvartalsvis enligt STIBOR 3 mån. Swapräntan S_n för löptiden n år är den fasta ränta som gör avtalet värt noll när det ingås (parränta). Den speglar marknadens förväntan om den genomsnittliga korta räntan under löptiden plus en löptidspremie och är utgångspunkten för prissättning av lån med fast ränta; låntagaren betalar swapräntan plus en kreditmarginal. Aktuella swapräntor publiceras öppet av bl.a. SEB [1]: sebgroup.com/our-offering/rates-and-iban/swap-rates.

2 Ettårig forwardränta

En ettårig forwardränta är den ettårsränta för en framtida period som är implicit i dagens räntekurva, dvs. den ränta som i dag kan låsas för perioden. Den följer av arbitragefrihet: att låna i två år ska kosta lika mycket som att låna i ett år och därefter förnya till forwardräntan. Forwardräntan är marknadens prissättning, inte en prognos, och innehåller en löptidspremie [2].

3 Beräkning av kalenderårsforward (modell B)

Indata är parswapräntorna S_n för n = 1,…,10 och 12 år per värderingsdagen d_0 (2026-10-23); 11 år interpoleras linjärt mellan 10 och 12 år. Med årlig fast betalning och periodlängden 1,0 år gäller parvillkoret (1), ur vilket diskonteringsfaktorerna bootstrappas rekursivt enligt (2):

$$S_n \sum_{i=1}^{n} DF_i + DF_n = 1 \tag{1}$$

$$DF_0 = 1, \quad DF_n = \frac{1 - S_n \sum_{i=1}^{n-1} DF_i}{1 + S_n}, \quad n = 1, \ldots, 12 \tag{2}$$

För kalenderåret Y beräknas tiden i år (act/365) till periodens start och slut, där D_Y betecknar 1 januari år Y:

$$t_s = \frac{\max(d_0, D_Y) - d_0}{365}, \quad t_e = \frac{D_{Y+1} - d_0}{365} \tag{3}$$

Diskonteringsfaktorer mellan hela år fås genom log-linjär interpolation, vilket motsvarar en konstant ränta inom varje år:

$$DF(t) = DF_k \left(\frac{DF_{k+1}}{DF_k} \right)^{t-k}, \quad k = \lfloor t \rfloor \tag{4}$$

Den ettåriga forwardräntan för kalenderåret, uttryckt som årsränta med årlig ränta på ränta, blir

$$F_Y = \left(\frac{DF(t_s)}{DF(t_e)} \right)^{\frac{1}{t_e - t_s}} - 1 \tag{5}$$

Om t_s och t_e i stället sätts till hela år från värderingsdagen (k − 1 och k) reduceras (5) till $DF_{k-1}/DF_k - 1$ (modell A). För jämförelse med långtidsplanens genomsnittsränta, som inkluderar koncernens räntepåslag, adderas påslaget m (0,84 procentenheter):

$$r_Y = F_Y + m \tag{6}$$

Antaganden: en gemensam kurva för diskontering och prognos, periodlängd 1,0 år i bootstrappingen (dagräkning ignoreras) och act/365 för t. Med SEB:s kurva 2026-10-23 (1 år 2,72 %, 2 år 3,00 %, …, 10 år 3,35 %) ger (1)–(5) F_{2027} = 2,83 % och F_{2028} = 3,29 %.

Referenser

[1] SEB, ”Swap rates”, https://sebgroup.com/our-offering/rates-and-iban/swap-rates (hämtad 2026-10-23).

[2] J. C. Hull, *Options, Futures, and Other Derivatives*, Pearson (avsnitten om räntekurvor, bootstrapping och forwardräntor).

TeamEngine E-Signing

Bilaga 4a

Swapuppdatering

Marknadskommentar

Helgen / Natten

• Brentoljan ligger runt $102/fat på morgonen efter viss lättnad för utbudet när exporten genom Hormuzsundet ökat och förhoppningar om diplomati när Trump och Irans president ska i träffas i FN. Ett avtal mellan USA, Grönland och Danmark väntas undertecknas i veckan. Trump skriver att avtalet ”ger USA permanent kontroll över säkerheten och alla andra behov på Grönland, och hanterar därmed samtliga av våra många amerikanska farhågor”. Danmark säger att avtalet ”erkänner kungarikets suveränitet och territoriella integritet samt det grönländska folkets rätt till självbestämmande”. Avtalet verkar bekräfta status quo, men möjliggör en politisk nedtrappning.

• I fredags publicerades inflationsförväntningar i euroområdet. De steg något, efter en nedåtgående trend sedan maj, och förväntningarna har planat ut kring 3%. Att den nedåtgående trenden har upphört kommer sannolikt att tolkas som marginellt hökaktigt av ECB.

Fokus för Dagen / Veckan

• *Måndag*: De svenska kvartalsvisa inflationsförväntningarna kom in på 2.2%, 2.2% och 2.0% på 1, 2 respektive 5 års sikt. En ökning från 1.7 och 2.1 för 1 och 2 år och en minskning för 5 år från 2.1. Det månadsvisa utfallet steg i augusti, mest tydligt på ett års sikt, där förväntningarna bland penningmarknadsaktörer ökade från 1,83% till 1,97%.

• *Tisdag*: I euroområdet publiceras preliminärt konsumentförtroende för september. Efter återhämtning under sommaren och stabil augustisiffra lär den senaste tidens uppgång i energikostnader återigen tynga sentimentet.

• *Onsdag*: I euroområdet publiceras preliminära PMI-siffrorna för september som blir viktiga för ECB. Även i USA och UK har PMI varit starkt. Prisindexen blir också viktiga, eftersom högre energikostnader kan ha pressat upp dem denna månad.

• *Torsdag*: Riksbanken lämnar räntebesked. I linje med marknadens förväntningar räknar vi med oförändrad ränta på 1,75. Det är ett stort möte med en ny penningpolitisk rapport, vi förväntar oss att de kommer kommunicera högre sannolikhet för en höjning under fjärde kvartalet. Läs mer i ***Reading the Markets Sweden***. Även Norges Bank lämnar räntebesked, där vi väntar oss att räntan lämnas oförändrad på 4,25%.

• *Fredag*: I Sverige publiceras producentprisindex (PPI) för augusti. I juli steg PPI med 0,1 % m/m och 6,4% å/å. Även finansmarknadsstatistik publiceras.

Ha en bra dag,

Danske Bank Stockholm

SVERIGE				
Styrränta	1.75		3M Stibor	2.050
Swappar	16:15	Diff 1d [1]	08:45	Diff [2]
2 år	3.01	+3.3	2.98	-2.6
5 år	3.21	+4.2	3.18	-3.7
10 år	3.36	+3.2	3.33	-3.8
Swapspread (bps)				
2 år	24.1	+2.3	22.9	-1.1
5 år	26.3	+4.2	23.3	-3.1
10 år	18.6	+3.8	16.8	-1.8
Normaliserad capvolatilitet (bps) [3]				
1 år	89.6	+4.3	89.9	+0.4
2 år	97.0	+2.2	97.2	+0.2
5 år	99.8	+1.4	100.2	+0.4
EUROLAND				
Styrränta	2.50		3M Euribor	2.620
Swappar	16:15	Diff 1d [1]	08:45	Diff [2]
2 år	3.53	+7.4	3.50	-3.3
5 år	3.54	+6.7	3.50	-3.5
10 år	3.56	+4.5	3.52	-4.2
USA				
Styrränta	3.75		SOFR	3.850
Swappar	16:15	Diff 1d [1]	08:45	Diff [2]
2 år	4.96	+6.1	4.96	+0.0
5 år	4.92	+6.4	4.90	-1.4
10 år	4.94	+4.9	4.92	-2.4

[1] *Differensen mellan 16:15 igår och 16:15 i förrgår*
[2] *Differensen mellan 08:45 idag och 16:15 igår*
[3] *Ett stabilare volatilitetsmått för låga räntenivåer*

TeamEngine Document E-Sign ID: EA9B123B-46CA-4B62-A631-419672DE7725. Page 19 of 42.

TeamEngine E-Signing

Viktig information

Den här publikationen har tagits fram av Danske Markets, en del av Danske Bank A/S. Danske Bank står under tillsyn av det danska Finanstilsynet och av den svenska Finansinspektionen.

Denna publikation utgör marknadsföring och eventuella rekommendationer häri är inte s.k. investeringsanalyser och har därför inte utformats enligt kraven i de lagar och författningar som fastställts för att främja investeringsanalysers oberoende eller förbjuda handel före spridningen av dessa.

Författarens ersättning kan grundas på intäkter från investment banking och bonus eller annan ersättning kan vara kopplad till intäkter från särskilda transaktioner inom investment bankning.

Danske Bank ställer själv priser i olika finansiella instrument och kan därför inneha positioner i finansiella instrument som nämns i denna publikation.

Denna publikation har tagits fram av Danske Markets endast i informationssyfte. Publikationen har tagits fram oberoende och enbart utifrån publik information och utan hänsyn till bedömningar och ställningstaganden från Danske Banks interna kreditavdelning. Det är inte ett erbjudande eller en förfrågan om ett erbjudande om att köpa eller sälja något finansiellt instrument. Även om skäliga åtgärder vidtagits för att säkerställa att innehållet inte är osant eller missvisande, så lämnas inga garantier om riktigheten eller fullständigheten och inget ansvar kan göras gällande på grund av förlust som åsamkats med förlitande på denna publikation.

Danske Bank, dess anknutna eller anställda kan utföra tjänster för, marknadsföra sig mot, inneha långa eller korta positioner i, eller på annat sätt ha intressen i, (inklusive derivat), emittenter nämnda i denna publikation. Danske Markets analytiker får inte investera i finansiella instrument i den sektor respektive analytiker täcker.

Denna publikation är inte riktad till någon privatperson i U.K. eller någon person i U.S.A. Danske Bank A/S står under tillsyn av Finanstilsynet och lyder under tillämpliga bestämmelser i de länder där banken utövar sin verksamhet. Banken står även under begränsad tillsyn av Financial Services Authority (U.K.) Detaljer kring omfattningen av denna tillsyn kan erhållas på begäran.

Copyright © Danske Bank A/S. Mångfaldigande eller spridning av denna publikation är förbehållen Danske Bank A/S.

TeamEngine Document E-Sign ID: EA9B123B-46CA-4B62-A631-419672DE7725. Page 20 of 42.

TeamEngine E-Signing

Bilaga 4b

Swapuppdatering

Marknadskommentar

Gårdagen / Natten

• Brentoljan steg över $110/fat, men föll tillbaka när förhoppningar om nya fredssamtal mellan USA och Iran tillfälligt dämpade utbudsoron. Under nattens Asienhandel steg priset åter mot $110. Priset på europeisk naturgas, TTF, steg under gårdagen till €90/MWh för första gången sedan december 2022. Även asiatisk naturgas steg lika mycket. Det motsvarar ungefär tre gånger nivån före Irankriget. Lagernivåerna i Europa är relativt låga, endast ca 75 procent fyllda, jämfört med femårsgenomsnittet på 89 procent vid den här tiden på året. I UK väntas den brittiska regeringen idag meddela ett beslut om gasfältet Jackdaw i Nordsjön. Det väntas inte ha någon större inverkan på Europas gasmarknad som helhet men är ändå ett exempel på utvecklingen som sker.

• USA-börserna stängde svagt uppåt, men den övergripande bilden dolde fortsatt rotation under ytan. S&P 500 steg 0,3% medan Nasdaq var oförändrat. Småbolagsindexet Russell 2000 gick däremot starkare och avancerade 1,7%. Sektormässigt var utvecklingen återigen defensivt präglad, med hälsovård i täten. Samtidigt tyngdes teknik, industri och kommunikationstjänster av fortsatt osäkerhet kring investeringscykeln inom AI. Starka rapporter från SpaceX och Super Micro Computer, vars aktier steg 8% respektive 16% i efterhandeln.

• Vi uppdaterade vår ECB-prognos igår och bedömer nu att ECB lämnar räntan oförändrad på 2,50% den 29 oktober. Det är i linje med både konsensus och marknadsprissättning (***ECB Preview***). Igår publicerade vi även ***Reading the Markets USD*** inför mellanårsvalet.

Fokus för Dagen

• Konjunkturinstitutet publicerar lönebildningsrapporten idag inför avtalsrörelsen som drar igång. Annars är det ingen svensk data den här veckan.

• Dagen började med inflationsdata för UK för september som steg till 3.5% mot väntade 3.4% (3.1% i aug) för headline och 2.8% (2.6%) för core. Under året har inflationen i UK varit över målet och klart över BoE's prognos från början av året. Det har främst berott av hög tjänsteinflation och höga energipriser, men likt i Sverige har risken ökat att höga globala priser sprider sig till högre konsumentpriser. Senare under dagen talar BoE-chefen Bailey och ECB-chefen Lagarde. Även den amerikanska oljelagerstatistiken blir intressant mot bakgrund av det ansträngda utbudsläget.

Ha en bra dag,

Danske Bank Stockholm

SVERIGE				
Styrränta	1.75		3M Stibor	2.123
Swappar	**16:15**	**Diff 1d [1]**	**08:45**	**Diff [2]**
2 år	3.01	+0.1	3.01	+0.4
5 år	3.21	-0.3	3.21	-0.0
10 år	3.38	-1.5	3.38	-0.0
Swapspread (bps)				
2 år	22.8	+0.6	22.7	-0.1
5 år	26.4	+0.7	25.9	-0.5
10 år	21.4	+0.5	20.9	-0.5
Normaliserad capvolatilitet (bps) [3]				
1 år	98.7	+3.1	98.7	-0.0
2 år	110.3	+3.9	110.3	+0.0
5 år	111.6	+3.4	111.6	+0.0

EUROLAND				
Styrränta	2.50		3M Euribor	2.646
Swappar	**16:15**	**Diff 1d [1]**	**08:45**	**Diff [2]**
2 år	3.41	-0.5	3.43	+1.7
5 år	3.45	-1.3	3.46	+1.2
10 år	3.51	-2.9	3.52	+0.7

USA				
Styrränta	4.00		SOFR	3.870
Swappar	**16:15**	**Diff 1d [1]**	**08:45**	**Diff [2]**
2 år	4.96	+1.3	4.99	+2.6
5 år	4.97	+0.4	5.00	+2.6
10 år	5.05	-1.1	5.08	+2.6

[1] Differensen mellan 16:15 igår och 16:15 i förrgår
[2] Differensen mellan 08:45 idag och 16:15 igår
[3] Ett stabilare volatilitetsmått för låga räntenivåer

TeamEngine Document E-Sign ID: EA9B123B-46CA-4B62-A631-419672DE7725. Page 21 of 42.

TeamEngine E-Signing

Wednesday, October 21, 2026				Period	Danske Bank	Consensus	Previous
01:50	JN	Exports	y/y (%)	Sep		*0.2*	0.2
01:50	JN	Import	y/y (%)	Sep		*0.2*	0.3
01:50	JN	Trade balance, s.a.	JPY bn	Sep		*-216.7*	-840.6
08:00	UK	CPI	m/m|y/y	Sep		*0.3%|3.4%*	0.5%|3.1%
08:00	UK	CPI core	y/y	Sep		*2.80%*	2.60%
16:30	US	DOE U.S. crude oil inventories	K				-8557
18:00	EC	ECB's Lagarde speaks					
23:45	NZ	CPI	q/q|y/y	3rd quarter		*0.8%|3.8%*	1.5%|4.1%

TeamEngine Document E-Sign ID: EA9B123B-46CA-4B62-A631-419672DE7725. Page 22 of 42.

Viktig information

Den här publikationen har tagits fram av Danske Markets, en del av Danske Bank A/S. Danske Bank står under tillsyn av det danska Finanstilsynet och av den svenska Finansinspektionen.

Denna publikation utgör marknadsföring och eventuella rekommendationer häri är inte s.k. investeringsanalyser och har därför inte utformats enligt kraven i de lagar och författningar som fastställts för att främja investeringsanalysers oberoende eller förbjuda handel före spridningen av dessa.

Författarens ersättning kan grundas på intäkter från investment banking och bonus eller annan ersättning kan vara kopplad till intäkter från särskilda transaktioner inom investment bankning.

Danske Bank ställer själv priser i olika finansiella instrument och kan därför inneha positioner i finansiella instrument som nämns i denna publikation.

Denna publikation har tagits fram av Danske Markets endast i informationssyfte. Publikationen har tagits fram oberoende och enbart utifrån publik information och utan hänsyn till bedömningar och ställningstaganden från Danske Banks interna kreditavdelning. Det är inte ett erbjudande eller en förfrågan om ett erbjudande om att köpa eller sälja något finansiellt instrument. Även om skäliga åtgärder vidtagits för att säkerställa att innehållet inte är osant eller missvisande, så lämnas inga garantier om riktigheten eller fullständigheten och inget ansvar kan göras gällande på grund av förlust som åsamkats med förlitande på denna publikation.

Danske Bank, dess anknutna eller anställda kan utföra tjänster för, marknadsföra sig mot, inneha långa eller korta positioner i, eller på annat sätt ha intressen i, (inklusive derivat), emittenter nämnda i denna publikation. Danske Markets analytiker får inte investera i finansiella instrument i den sektor respektive analytiker täcker.

Denna publikation är inte riktad till någon privatperson i U.K. eller någon person i U.S.A. Danske Bank A/S står under tillsyn av Finanstilsynet och lyder under tillämpliga bestämmelser i de länder där banken utövar sin verksamhet. Banken står även under begränsad tillsyn av Financial Services Authority (U.K.) Detaljer kring omfattningen av denna tillsyn kan erhållas på begäran.

Copyright © Danske Bank A/S. Mångfaldigande eller spridning av denna publikation är förbehållen Danske Bank A/S.

Eskilstuna 2025-01-22

Anton Varnäs

Bilaga 5

Ang. EAKF / KFast – Vakansprognos

Översikt

Inför styrelsemöte EAKF 250123.

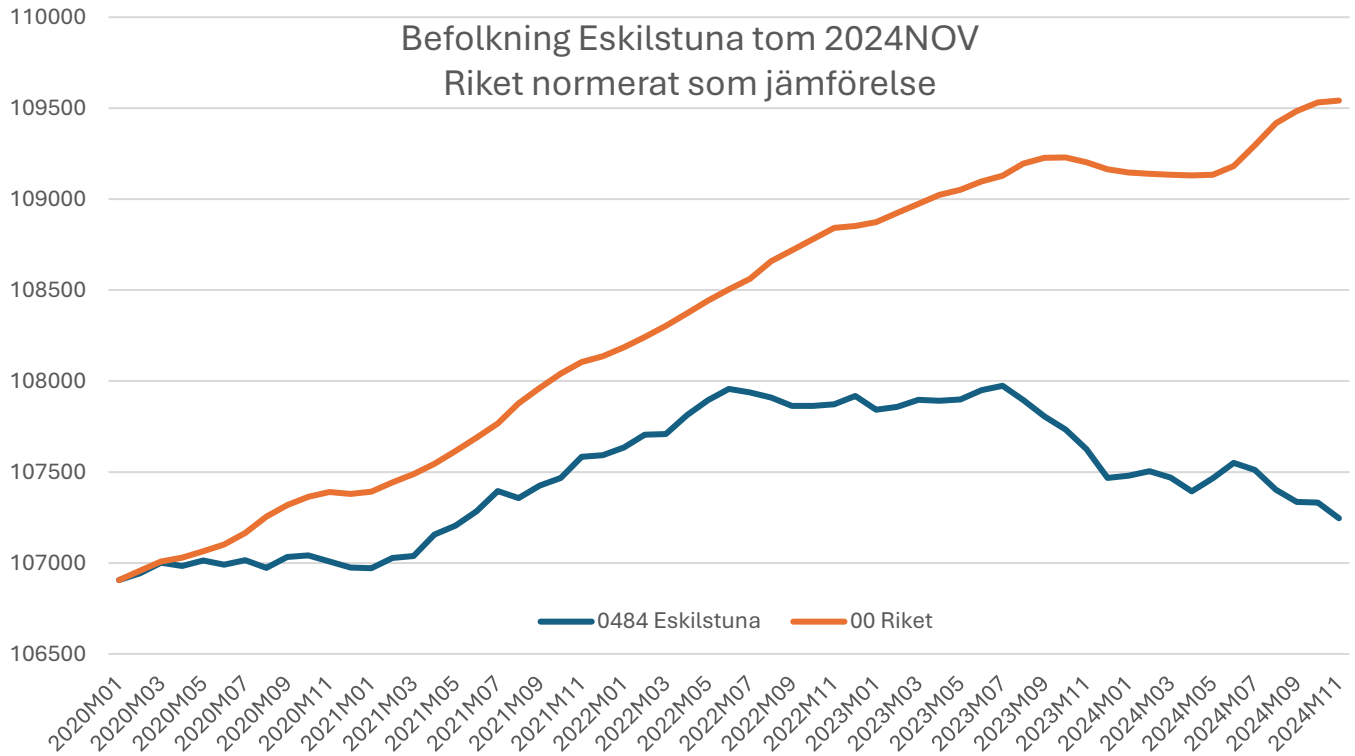
Vakansgrad i hyresrätter och prisutveckling på bostadsmarknaden uppstår baserat på marknadsförhållanden, tillgång och efterfrågan.

När tillgången på bostäder är väsentligt större än efterfrågan är det rimligt att utgå från följande antaganden:

- Privatägda bostäder (villor och bostadsrättslägenheter) sjunker i pris, men vakansgraden är i regel låg/försumbar.
- Hyresrättslägenheter påverkas i första hand genom en ökad vakansnivå och vid långvarig vakans är det brukligt med ytterligare minskad hyresintäkt från tillfälliga hyresreduceringar, fria månader vid inflyttning, m.m. som är vanliga insatser vid uthyrning.

Tre scenarier redovisas där källor är KFast/EAKFs dokumentation, SCB och ett fåtal antaganden. Syftet är att visa i vilken storleksgrad förändring i tillgång/efterfrågan har på vakansgrad och ekonomi. Syfet är inte att visa ”exakt så här är det”.

Frågan är mycket viktig eftersom Eskilstuna har en tydligt förändrad trend i befolkningsutvecklingen; samt att ett kommande stort utsläpp från en etablering nära stadskärnan skapar en stor oro bland befolkningen och riskerar påverka befolkningsutvecklingen framledes, om utsläppen inte stoppas eller kraftigt begränsas.



Eskilstuna 2025-01-22

Scenarier

Scenario I – KFasts huvudscenarie

Beskrivning

Dataunderlagen är från KFast/EAKF (och SCB) med två undantag:

i) Befolkningsutvecklingen 2024 är enligt SCB till och med 24NOV -223 invånare och inte +112 som anges i bolagets underlag.
ii) Tillväxten i antal lägenheter antas till 1000 st över perioden 2025 till 2029 och inte vad som redovisas i bolagets underlag (vilket är fler och skulle ge än större påverkan).

Kommentar

Att KFasts vakansnivå med förväntad tillgång/efterfrågan når 0.9% i slutet av femårsperioden (2029) skulle innebära att övriga förvaltare skulle nå en vakansgrad om ca 11%. Det är inte realistiskt.

Om man istället ställer frågan, hur många fler invånare skulle det behövas för att vakansgraden i KFast skulle nå 1% och övriga 2% som ett optimistiskt fall, så skulle det innebära ca 2600 fler invånare än prognosen över perioden. Det är inte realistiskt.

Scenario II – KFast lika med marknaden

Beskrivning

Här antas istället att vakansgraden i KFast är lika med marknadens vakansgrad. I övrigt allt lika som Scenario I.

Kommentar

Vakansgraden ökar under perioden från ca 5% 2024 till ca 8% 2029 med en ”vakanskostnad” om ca 72 mkr 2029 till skillnad från Scenario I med en ”vakanskostnad” om ca 7 mkr 2029.

Scenario III – Befolkningsutveckling -500 invånare/år (2025-2029)

Beskrivning

Här antas att befolkningsutvecklingen inte följer KFasts (SCBs) prognos utan istället blir -500 invånare per år som en konsekvens av den oro som uppstått i befolkningen. I övrigt lika förutsättningar med Scenario II.

Kommentar

Vakansgraden ökar under perioden från ca 5% 2024 till ca 15% 2029 med en ”vakanskostnad” om ca 138 mkr 2029 till skillnad från Scenario I och II med en ”vakanskostnad” om ca 7 respektive 72 mkr 2029.

Eskilstuna 2025-01-22

Kommentar

Syftet med prognosen i tre scenarier är att visa i vilken storleksgrad vad som är realistiska utfall, inte exakt. För en mer exakt prognos behövs ett mer omfattande dataunderlag och mer kunskap om faktiska marknadsförhållanden. Det är dock tillräckligt goda förutsättningar för att göra ett antal övergripande ställningstaganden.

Utifrån rimliga antaganden är scenario I, som utgör grunden för den ekonomiska utvecklingen i långstidsprognosen, inte realistisk.

Utifrån utgångspunkten att befolkningens oro inte påverkar befolkningsutvecklingen alls är scenario II ett mer realistiskt utfall.

Det bör nämnas att scenario III inte på något sätt utgör ett ”worst case” utan främst en utveckling baserat på en negativ trend i befolkningsutvecklingen (-450 2023, -223 tom 2024NOV) som har rationella förklaringar och en viss påverkan från minskad attraktivitet. (En viss del av statistiken under perioden avser justering av faktiskt invånarantal)

Antaganden och förutsättningar

- KFast utgör 30% av antalet hyresrätter i Eskilstuna (källa KFast)
- 2.0 invånare per hyresrätt (källa SCB).
- Bruttohyra KFast för beräkning av vakanskostnad utgår från KFasts siffror i 05.02 sidan 12, ”Scenario 1”.

SCENARIO I - KFAST HUVUDSCENARIO

Benämning			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Antal Hyresrätter	(1)		19 757	19 858	19 958	20 204	20 588	20 788	20 988	21 188	21 388	21 588
Tillkommande hyresrätter	(2)						384	200	200	200	200	200
Befolkningsutveckling	(3)		116	618	325	-450	-223	27	-25	347	124	134
Motsvarar vakansförändring i antal lgh Totalt	(4)							187	213	27	138	133
Vakans Hyresrätter Totalt	(5)	[st]					988	1 175	1 387	1 414	1 552	1 685
Vakans Hyresrätter Totalt	(5)	**[%]**					**4.8%**	**5.7%**	**6.6%**	**6.7%**	**7.3%**	**7.8%**
Vakans Hyresrätter KFast	(6)	[st]						295	220	150	100	66
Vakans Hyresrätter KFast	(6)	**[%]**	**0.4%**	**0.7%**	**1.5%**	**3.0%**	**4.8%**	**3.7%**	**2.8%**	**2.0%**	**1.4%**	**0.9%**
Vakanskostnad KFast	(6)	**[mkr]**	**2.2**	**4**	**8.5**	**18.7**	**36.1**	**29**	**22**	**16**	**11**	**7**
Vakans Hyresrätter Övriga	(7)							880	1 167	1 264	1 452	1 619
Vakans Hyresrätter Övriga	(7)							**6.0%**	**7.9%**	**8.5%**	**9.7%**	**10.7%**

Källa: SCB
Antaganden för Scenariet
Källa: KFast/EAKF
Icke färgade celler utgör värden beräknade på ovanstående.

(1) SCB Statistik from 2023, 2024 enligt KFast
(2) Uppskattning, se separat bilaga, OBS, ej 450/år enligt KFast
(3) SCB Statistik per månad. 2024 tom NOV. 2025 och framledes prognos enligt KFast
(4) Antal nya lägenheter minus befolkningsförändring/(antal personer per lägenhet)
(5) Det antas att total vakans på marknaden är lika som KFast 2024.
(6) Prognos KFast
(7) Beräkning baserat på Kfasts andel av hyresmarknaden och övriga nyckeltal

SCENARIO II - KFAST - KFAST LIKA MED MARKNAD

Benämning			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Antal Hyresrätter	(1)	[st]	19 757	19 858	19 958	20 204	20 588	20 788	20 988	21 188	21 388	21 588
Tillkommande hyresrätter	(2)	[st]					384	200	200	200	200	200
Befolkningsutveckling	(3)	[inv]	116	618	325	-450	-223	27	-25	347	124	134
Motsvarar vakansförändring i antal lgh Totalt	(4)	[st]						187	213	27	138	133
Vakans Hyresrätter Totalt	(5)	[st]					988	1 175	1 387	1 414	1 552	1 685
Vakans Hyresrätter Totalt	(5)	**[%]**					**4.8%**	**5.7%**	**6.6%**	**6.7%**	**7.3%**	**7.8%**
Vakans Hyresrätter KFast	(6)	[st]						352	416	424	466	505
Vakans Hyresrätter KFast	(6)	**[%]**	**0.4%**	**0.7%**	**1.5%**	**3.0%**	**4.8%**	**5.7%**	**6.6%**	**6.7%**	**7.3%**	**7.8%**
Vakanskostnad KFast	(6)	**[mkr]**	**2.2**	**4**	**8.5**	**18.7**	**36.1**	**45**	**56**	**57**	**65**	**72**
Vakans Hyresrätter Övriga	(7)	[st]						822	971	990	1 086	1 179
Vakans Hyresrätter Övriga	(7)	**[%]**						**5.7%**	**6.6%**	**6.7%**	**7.3%**	**7.8%**

Källa: SCB
Antaganden för Scenariet
Källa: KFast/EAKF
Icke färgade celler utgör värden beräknade på ovanstående.

(1) SCB Statistik from 2023, 2024 enligt KFast
(2) Uppskattning, se separat bilaga
(3) SCB Statistik per månad. 2024 tom NOV. 2025 och framledes prognos enligt KFast
(4) Antal nya lägenheter minus befolkningsförändring/(antal personer per lägenhet)
(5) Det antas att total vakans på marknaden är lika som KFast år 2024.
(6) Prognos KFast utifrån scenariet.
(7) Beräkning baserat på Kfasts andel av hyresmarknaden och övriga nyckeltal

SCENARIO III - KFAST - KFAST LIKA MED MARKNAD, BEFOLKNINGSUTVECKLING -500 (2025-2029)

Benämning			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Antal Hyresrätter	(1)		19 757	19 858	19 958	20 204	20 588	20 788	20 988	21 188	21 388	21 588
Tillkommande hyresrätter	(2)						384	200	200	200	200	200
Befolkningsutveckling	(3)		116	618	325	-450	-223	-500	-500	-500	-500	-500
Motsvarar vakansförändring i antal lgh Totalt	(4)							450	450	450	450	450
Vakans Hyresrätter Totalt	(5)	[st]					988	1 438	1 888	2 338	2 788	3 238
Vakans Hyresrätter Totalt	(5)	**[%]**					**4.8%**	**6.9%**	**9.0%**	**11.0%**	**13.0%**	**15.0%**
Vakans Hyresrätter KFast	(6)	[st]						431	566	701	836	971
Vakans Hyresrätter KFast	(6)	**[%]**	**0.4%**	**0.7%**	**1.5%**	**3.0%**	**4.8%**	**6.9%**	**9.0%**	**11.0%**	**13.0%**	**15.0%**
Vakanskostnad KFast	(6)	**[mkr]**	**2.2**	**4**	**8.5**	**18.7**	**36.1**	**55**	**76**	**95**	**117**	**138**
Vakans Hyresrätter Övriga	(7)							1 007	1 322	1 637	1 952	2 267
Vakans Hyresrätter Övriga	(7)							**6.9%**	**9.0%**	**11.0%**	**13.0%**	**15.0%**

Källa: SCB
Antaganden för Scenariet
Källa: KFast/EAKF
Icke färgade celler utgör värden beräknade på ovanstående.

(1) SCB Statistik from 2023, 2024 enligt KFast
(2) Uppskattning, se separat bilaga
(3) SCB Statistik per månad. 2024 tom NOV. 2025 och framledes prognos enligt antagande.
(4) Antal nya lägenheter minus befolkningsförändring/(antal personer per lägenhet)
(5) Det antas att total vakans på marknaden är lika som KFast 2024.
(6) Prognos KFast utifrån scenariet.
(7) Beräkning baserat på Kfasts andel av hyresmarknaden och övriga nyckeltal

Projekt	Antal	Färdigt	Kommentar
Lägenheter:			
PEAB	108	2025	
KFast	77	2025	
KFast	199	2026	
KFast	50	2027	
KFast	40	2028	
KFast	40	2029	
Årby - Frense/Svea	310		
Övriga lgh?	176		
Andra bostäder	0		Bör vara ca 250
Summa Lägenheter	**1000**	**2029**	

Anton Varnäs
anton.varnas@eskilstuna.se

Eskilstuna Kommunföretag AB, styrelsesammanträde 8/2026, 2026-10-22

Reservation mot beslutet under punkt 8 att avslå förslaget om ett kompletterande ägardirektiv för Eskilstuna Logistik och Etablering

Jag yrkade på att styrelsen, med en justering av förslagets första punkt (en översiktlig miljöbeskrivning i stället för en miljökonsekvensbeskrivning, MKB), skulle besluta att lämna följande kompletterande ägardirektiv till Eskilstuna Logistik och Etablering AB:

Att varje etableringsförfrågan som lämnas över till Kommunen (fastighetskontoret) eller andra fastighetsägare ska innehålla en översiktlig:

- *Miljöbeskrivning*
- *Beskrivning av klimatpåverkan och kommunens klimatmål*
- *Näringslivskonsekvensbeskrivning*
- *Påverkan på kommunkoncernens ekonomi*

Samt att de etableringar som kan eller riskerar innebära negativ påverkan ska informeras Eskilstuna Kommunföretag AB och vid väsentlig påverkan underställas Eskilstuna Kommunföretag AB.

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

Bakgrund

Frågan har varit aktuell i styrelsen vid flera tillfällen:

- Styrelsemöte 9/2024 (2024-08-27, § 5): jag yrkade på samma tillägg till ägardirektiven för 2025. Yrkandet avslogs och min skriftliga reservation bilades protokollet (bilaga 1). Under § 4 samma möte informerade VD om Senior Materials etablering och om att kommunen skulle analysera roller och informationsbehov i etableringsprocessen; ordföranden lät anteckna att frågorna ligger utanför bolagets ansvar (bilaga 2).
- Styrelsemöte 7/2025 (2025-08-26, § 8): VD:s förslag till kompletterande ägardirektiv 2026 (handling 08.01, daterad 2025-08-12, s. 4) innehöll tillägget ordagrant. Styrelsen ansåg att det borde omformuleras, och ärendet gjordes om till en informationspunkt. I den handling som beslutades den 30 september 2025 (§ 12, handling daterad 2025-09-19) var tillägget borttaget. Jag var inte närvarande vid det sammanträdet.
- Styrelsemöte 5/2026 (2026-08-27, § 9): jag yrkade på tillägget på nytt. Styrelsen uppdrog åt VD att återkomma med förslag om synpunkterna bör inarbetas i de kompletterande ägardirektiven för 2027. Vid styrelsemöte 7/2026 (2026-09-30, § 12) redogjorde ELE:s VD för bolagets sälj- och etableringsprocess, och styrelsen enades om att ett beslutsunderlag skulle tas fram.

- Styrelsemöte 8/2026 (2026-10-22, punkt 8): beslutsunderlaget är ett missiv på två sidor (08.01, 2026-10-15) som föreslår avslag. Mitt yrkande ställdes mot missivets förslag och avslogs.

Jag meddelade vid sammanträdet att jag vidhåller argumentationen i min reservation från 2024 (bilaga 1) och utvecklar den här enligt följande.

Beskrivning

Bolagskoncernen står inför en utmanande tid:

- Stort underhållsbehov, stora underhållskostnader (investeringar) och därmed ökad upplåning
- Sjunkande försäljningsvolym (EEM: fjärrvärme, elnät, elhandel)
- Ökande vakanser i Kommunfastigheter
- Geopolitisk orolighet och risk för högre inflation och högre räntor

Kommunens folkmängd minskar. Långtidsplanen pekar själv ut negativ befolkningstillväxt i Eskilstuna som en omvärldsfaktor (05.02 s. 3), och enligt min bedömning är den en av koncernens största risker. Negativ befolkningsutveckling ger en mycket större negativ ekonomisk påverkan än de positiva effekter ökande folkmängd medför. (Hur det påverkar Kommunfastigheters bostadsvakanser behandlas i min reservation till punkt 5 vid detta sammanträde.)

Eskilstunas folkmängd har minskat från 107 974 i juli 2023 till 106 454 i augusti 2026 (−1,4 %), medan rikets folkmängd ökade med 0,7 % under samma tid (SCB, folkmängd per månad).

Ett mycket stort fokus bör läggas både av bolagskoncernen och kommunen på att öka Eskilstunas attraktivitet med målsättningen att öka inflyttning av såväl invånare som företag.

Jag har använt Senior Materials etablering som exempel på varför förslaget till kompletterande ägardirektiv är viktigt. Eskilstuna Logistik & Etablering (”ELE”) är den part som haft initiala kontakter med Business Sweden och Senior Materials som ledde till etableringen. Kommunrevisionens granskning av kommunens hantering av etableringen (Azets, 2026-02-23) beskriver att ELE föreslog mark, bistod i etableringsprocessen och marknadsförde etableringen, och att bolaget hade en central roll gentemot företaget (rapporten s. 9 och 12).

Invånarnas oro och rädsla för utsläpp av metylenklorid har påverkat Eskilstunas attraktivitet negativt. Enligt Naturskyddsföreningens överklagande av dispensbeslutet hade namninsamlingen mot etableringen i oktober 2025 samlat mer än 144 000 underskrifter. Det har förmodligen påverkat befolkningsutvecklingen till viss del hittills och riskerar att påverka befolkningsmängden mer på lång sikt. Det gäller troligen främst risken för minskad inflyttning snarare än för utflyttning.

Det är inflyttning av invånare med jobb och fler företag som Eskilstuna behöver allra mest.

Om ELE hade agerat i enlighet med förslaget till kompletterande ägardirektiv när Senior Materials etablering bereddes 2021, hade miljöfrågan sannolikt granskats noggrant i ett tidigt skede. Den negativa påverkan som skett på Eskilstunas attraktivitet hade kunnat begränsas, rimligen redan innan den uppstått. Senior Materials hade inte behövt hamna i en situation med en stor investering utan driftstart. Den 12 juni 2026 meddelade bolaget att metylenklorid aldrig kommer att användas i Eskilstuna och att fullskalig produktion med en annan teknik väntas först 2028.

Kommunledningskontoret bekräftar i sitt svar på kommunrevisionens granskning att etableringsprocessen först i januari 2025 kompletterades med ett moment där företaget redogör för

sin produktionsprocess, vilka miljötillstånd som behövs och vilket klimatavtryck verksamheten bedöms medföra, och att "denna mer detaljerade information har tidigare inte funnits i beslutsunderlagen vid försäljning av mark" (KSKF/2026:85, 2026-03-06, s. 4). Det är just den brist som mitt yrkande i augusti 2024 avsåg att åtgärda.

Skadad attraktivitet har stor påverkan på ekonomiska värden – till viss del för bolagskoncernen, men framför allt för Eskilstunas invånare, som är kommunens och därmed bolagskoncernens ägare. Det finns fast egendom i Eskilstuna till ett värde om i storleksordningen 200 miljarder kronor. Mer än hälften av det är bostäder. En majoritet av bostadsvärdet är privat ägda bostäder.

Om värdet på fast egendom i Strängnäs och andra grannkommuner ökar 1 % mer per år än i Eskilstuna under tio år, har Eskilstunas invånare i någon mån förlorat ett värde om ca 10 %, dvs. tiotals miljarder kronor.

Kommunen och kommunkoncernen behöver återupprätta förtroendet hos invånare och företag och så effektivt det är möjligt stärka kommunens attraktivitet med målsättningen att öka inflyttning.

Den negativa påverkan som frågan om Senior Materials luftutsläpp har medfört får inte upprepas. Det bolagskoncernen kan göra är att säkerställa att ELE har rutiner som förebygger det, och att rutinerna förankras i ägardirektiv i stället för att vara en intern process som kan ändras utan styrelsens kännedom.

Det som har framförts mot mitt förslag är att frågorna är någon annans ansvar och att funktionen ändå utförs. Jag delar inte den beskrivningen, vilket jag utvecklar nedan. Bolagskoncernen måste visa att vi tar vårt ansvar och har rutiner på plats för att etableringsprocesser ska vara säkra.

Missivets argument

Missivet (08.01, 2026-10-15) anför i huvudsak fem skäl för avslag. Inget av dem håller enligt min mening.

- Ansvaret ligger hos kommunens tjänstemän, som "bedömer att de erhåller den information de behöver" (missivet s. 2). Kommunrevisionen bedömde i februari 2026 att kommunstyrelsen endast delvis har säkerställt en ändamålsenlig samordning mellan nämnder och bolag i etableringsprocessen, och att dokumenterade riskbedömningar och konsekvensanalyser endast delvis har funnits inför strategiska beslut om Senior Material (Azets, 2026-02-23, s. 3–4 och 12–17). Kommunledningskontoret anger i sitt svar att risk- och konsekvensbedömningar nu ska integreras i beslutsunderlagen (KSKF/2026:85, s. 2 och 9). Ett ägardirektiv säkrar bolagets bidrag till det underlaget oavsett vem som sammanställer det.
- Kommunfullmäktige avslog i maj 2025 en motion med liknande innehåll (missivet s. 2). Motionen (KF 2025-05-15 § 92) gällde kommunens beslutsunderlag vid markförsäljning, inte bolagets ägardirektiv, och avgjordes efter votering med 38 röster mot 22 (3 avstod). I samma ärende svarade ELE i sitt eget yttrande att delar av motionen "arbetas med löpande i den befintliga etableringsprocessen". Enligt policyn för ägarstyrning kan moderbolaget ge dotterbolagen egna ägardirektiv så länge de inte strider mot fullmäktiges ägardirektiv.
- Ett krav på MKB vore orimligt och skulle förekomma lagstiftningen (missivet s. 2). Mitt yrkande avser en översiktlig miljöbeskrivning av den tilltänkta verksamheten, inte en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken. Det är just sådan information – miljötillstånd,

ämnen, kvantiteter och klimatavtryck – som ELE enligt missivet redan begär in. Invändningen bemöts alltså av förslaget i den lydelse jag yrkade på.

- Bolaget har inte tillgång till den ekonomiska information som behövs (missivet s. 2). Yrkandet kräver inte att ELE beräknar koncernens ekonomi, utan att etableringens påverkan på koncernens bolag beskrivs översiktligt: kapacitet i el, VA och fjärrvärme (EEM) samt bostadsefterfrågan (Kommunfastigheter). Revisionen visar att samordningen med EEM om VA- och elkapacitet för Senior Material skedde genom informella kontakter (Azets s. 12).
- Underställande skulle skapa otydlighet om ansvarsfördelningen (missivet s. 2). De kompletterande ägardirektiven för 2026 innehöll under rubriken Allmänt att åtgärder hos bolaget som får större ekonomiska, miljömässiga eller sociala konsekvenser för koncernen ska godkännas av moderbolaget innan beslut (handling daterad 2025-09-19, s. 4). Mitt yrkande är en tillämpning av samma princip på etableringar. Missivet instämmer dessutom i att information fortsatt ska lämnas till moderbolagets styrelse.

Det missivet beskriver som redan infört – fler frågor till etableraren om miljötillstånd, ämnen, kvantiteter, klimatavtryck och arbetstillfällen – visar att förslaget är genomförbart och inte kostnadsdrivande. Det som återstår är att ge rutinen en formell grund i ägardirektivet, så att den inte kan ändras utan moderbolagets kännedom, och att moderbolagets styrelse informeras i tid.

Jag vidhåller mitt yrkande och begär att denna skriftliga motivering till min vid sammanträdet anmälda reservation biläggs protokollet.

Jag vidhåller min reservation.
Anton Varnäs



Bilagor

Bilaga 1 – Reservation till § 5, styrelsesammanträde 9/2024 (2024-08-27): ägardirektiv Eskilstuna Logistik och Etablering AB

Bilaga 2 – Protokollsutdrag styrelsesammanträde 9/2024 (2024-08-27) § 4–5 samt komplettering till § 4 (anmäld 2024-09-27)

Anton Varnäs
anton.varnas@eskilstuna.se

Eskilstuna Kommunföretag AB, Styrelsesammanträde 9/2024, 2024-08-27

Reservation till §5 att till dotterbolagen överlämna de av kommunfullmäktige antagna ägardirektiven för 2025; samt att lämna kompletterande ägardirektiv för 2025 till dotterbolagen enligt denna handling

Jag har yrkat på att ägardirektiven för Eskilstuna Logistik & Etablering AB kompletteras med följande och beslutas enligt att-satserna:

Att varje etableringsförfrågan som lämnas över till Kommunen (fastighetskontoret) eller andra fastighetsägare ska innehålla en översiktlig:

- *MKB (Miljökonsekvensbeskrivning)*
- *Beskrivning av klimatpåverkan och kommunens klimatmål*
- *Näringslivskonsekvensbeskrivning*
- *Påverkan på kommunkoncernens ekonomi*

Samt att de etableringar som kan eller riskerar innebära negativ påverkan ska informeras Eskilstuna Kommunföretag AB och vid väsentlig påverkan underställas Eskilstuna Kommunföretag AB.

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

Bakgrund

Hänförligt till frågan har jag begärt att följande kommentar läggs till protokollet i punkt 4 på dagordningen i samband med att bolagets VD informerat om Seniors utsläpp av metylenklorid.

Anton Varnäs anser att Eskilstuna Kommunföretag AB ska införskaffa den information och kunskap avseende Senior planerade utsläpp för att kunna skapa sig en egen uppfattning, i första hand avseende påverkan på hälsa, klimat och natur och därefter utreda och analysera konsekvenser och ekonomisk påverkan på bolagskoncernen.

Metylenklorid, även kallat DCM, är ett hälsofarligt klorerat lösningsmedel varför användning är förbjuden i Sverige sedan 1996. För att använda DCM krävs dispens från kemikalieinspektionen. Total mängd utsläpp i Sverige 2022 var ca 10 ton, där den största enskilda utsläppskällan var Wellspect AB med ett utsläpp om ca 1.5 ton. Wellspect AB har sedan dess helt fasat ut användningen av DCM.

Senior har fått dispens och miljötillstånd för att hantera 2770 ton inom verksamheten och årligen släppa ut 900 ton vid sin anläggning i Eskilstuna. Som jämförelse medger Seniors dispens och miljötillstånd ett utsläpp som är 600 gånger större än Wellspect AB:s faktiska utsläpp 2022.

Detta har lett till mycket stor oro bland boende och verksamma i Eskilstuna. Bland annat har en protestgrupp samlat in närmare 20 000 namnunderskrifter som begär att kommunledningen verkar för att stoppa utsläppen.

Argumenten som förs fram är bland annat

- Att det finns brister i underlagen som ligger till grund för dispens och tillstånd, t.ex. spridningsanalyser och nedbrytningstid.
- Att studier visar att utsläpp av DCM kan lagras i grundvattenreservoarer och vid kraftig nederbörd i förlängningen skulle kunna riskera spridas till dricksvatten.
- Att DCM är hälsofarligt, en ökad risk för cancer, bröstcancer, leukemi, reproduktionsstörningar, neurologiska sjukdomar såsom Parkinson, autism, ALS, m.m. Barn är särskilt utsatta.
- Att mängden som Senior har fått tillstånd att släppa är mångfalt (i vissa fall över 100 gånger) större än de mängder som förekommer i respektive forskningsrapport om hälsorisker.

Kommunkoncernens lönsamhet är starkt beroende av tillväxt. KFast är kommunens största byggherre av hyresrätter. EEM:s intäkter från fjärrvärme, men även el/elnät, påverkas när kunder energieffektiviserar och behöver kompenseras med tillväxt för att lönsamheten inte ska påverkas markant.

Oron bland invånare och verksamma i Eskilstuna måste tas på allvar. Hälsorisken i första hand, men även att den befogade oron kan leda till väsentligt negativ påverkan på befolkningsutveckling och näringslivsutveckling samt dess konsekvenser både för kommunkoncernen, kommunen och vårt lokala samhälle.

Den ekonomiska påverkan ska inte underskattas. Eftersom koncernen för en strategi som är starkt beroende av tillväxt finns risk att påverkan bli mycket stor på koncernens lönsamhet och värdeutveckling. Det vore direkt olämpligt att inte införskaffa kunskap och göra en noggrann analys.

Jag anser att bolaget

1. Ska införskaffa den information och kunskap avseende Senior planerade utsläpp för att kunna skapa sig en egen uppfattning, i första hand avseende påverkan på hälsa, klimat och natur och därefter utreda och analysera konsekvenser och ekonomisk påverkan på bolagskoncernen; samt

2. Säkerställa att det finns policys och processer inom koncernen som säkerställer att något liknande inte sker igen och detta genom mitt yrkande om tillägg till ägardirektiven till dotterbolaget Eskilstuna Logistik och Etablering AB, (”ELE”). ELE är den part som marknadsför mark för etableringar och har direkt kommunikation med de verksamheter som önskar etablera sig på kommunalt ägd mark samt i förekommande fall även hos andra markägare och därmed första grindvakt.

Att Eskilstuna Logistik & Etablering AB vid samtliga etableringar borde agera i enlighet med tillägget till ägardirektivet i mitt yrkande kan tyckas självklart, men så sker inte och har inte skett, vilket mot bakgrund av den frekventa dialog som förs i EAKF:s styrelse om behovet av näringslivskonsekvensanalys och redovisning av klimatpåverkan är förvånande.

Det går inte att utesluta att utsläppen av DCM kan medföra kommunkoncernens enskilt största ekonomiska risk.

I styrelsearbetet förs det löpande fram, i andra frågor, hur kommunkoncernen vid sidan av lönsamhet har ett stort samhällsansvar. Vad kan vara viktigare än att ta oron från 1/5 av kommunens invånare på allvar? Hälsa måste alltid komma först!

Därför reserverar jag mig.



Anton Varnäs

ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB **SAMMANTRÄDESPROTOKOLL**

Styrelsesammanträde 9/2024

Sammanträdesdatum **2024-08-27**

Blad 1(13)

Plats och tid	Retuna, Folkestaleden 7 kl 09.00 – 12.00
Beslutande	Lars Andersson, ordförande Johan Holmqvist, 1:a vice ordförande Tord Wall, 2:a vice ordförande Åsa Kullgren Leif Thorstenson Mats Bengtsson Anne Bast Tobias Gustafsson Bo Hellmark Anton Varnäs Fredrik Anderson
Ej närvarande ledamöter	Nina Tuncer Maria Forsberg
Adjungerad	
Arbetstagarrepresentanter	Mats Rehnholm, SACO Magnus Larsson, Kommunal
Övriga deltagare	Tommy Malm, Eskilstuna Kommunföretag AB Anu Hellman, Eskilstuna Kommunföretag AB Mikael Brodén, Eskilstuna Kommunföretag AB Anders Andersson, Eskilstuna Kommunföretag AB Kjell Andersson, Eskilstuna Energi och Miljö AB Kent Briby, Eskilstuna Energi och Miljö AB, § 11-13 Fredrik Elf, Eskilstuna Kommunfastigheter AB David Hofmann, Eskilstuna Logistik och Etablering AB och Destination Eskilstuna AB
Utses att justera	Fredrik Anderson
Underskrifter	Protokollet är e-signerat. Se sista sidan.

§ 1 Val av justerare

Fredrik Anderson utsågs av styrelsen att justera protokollet jämte ordföranden.

___

§ 2 Godkännande av dagordning

Styrelsen godkände föreslagen dagordning.

Ingen anmälde jäv.

___

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll 6, 7 och 8/2024 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.

Det har varit en relativt lugn sommar i Eskilstuna kopplat till trygghet.

Resultatutfall 202406-07
Det är fortsatt ekonomiskt ansträngt läge i bolagskoncernen. Energi och Miljös resultat är betydligt sämre jämfört mot budget. Uppdaterade prognoser kommer att presenteras i samband med delår 2.

Information Senior Material
VD redogjorde för bakgrund och nuläge till affären med Senior Material. Det är myndigheter, inte kommunen, som har gett miljötillstånd till Senior. Många Eskilstunabor har utryckt oro över Senior Materials potentiella utsläpp från framtida produktion i Eskilstuna. Eskilstuna Energi och Miljö samt Eskilstuna Logistik och Etablering roll/uppdrag mot Senior redovisades.

VD informerade att kommunen kommer att analysera roller och informationsbehov i samband med etableringsprocessen för att se om förändringar behövs.

Sponsring
Koncernens sponsringsansvarig har dialog med AFC Eskilstuna om föreningens ekonomiska situation.

Information Vindkraft
VD i Eskilstuna Energi och Miljö har fått i uppdrag, med anledning av tvist med köparen av Eskilstuna Vindkraft AB, att inleda förlikningsdiskussion med motparten. Detta ska ske i samråd med VD i Kommunföretag.

Styrkort
Styrkorten innehåller två negativa avvikelser:
- Resultatprognos koncernen
- Antal vakanta bostäder.

Fråga ställdes om EEM har vidtagit åtgärder kopplat till tappet av elhandelskunder.

___

BESLUTSÄRENDEN

§ 5 Ägardirektiv 2025 samt komplettering ägardirektiv 2025 till dotterbolagen

Dnr 2024:029

Styrelsen beslutade

att till dotterbolagen överlämna de av kommunfullmäktige antagna ägardirektiven för 2025, samt

att lämna kompletterande ägardirektiv för 2025 till dotterbolag enligt handling daterad 2024-08-20.

Anton Varnäs yrkade på att ägardirektiven för Eskilstuna Logistik och Etablering AB kompletteras med följande och beslutas enligt att-satserna:

”Att varje etableringsförfrågan som lämnas över till Kommunen (fastighetskontoret) eller andra fastighetsägare ska innehålla en översiktlig:

- MKB (Miljökonsekvensbeskrivning)
- Beskrivning av klimatpåverkan och kommunens klimatmål
- Näringslivskonsekvensbeskrivning
- Påverkan på kommunkoncernens ekonomi

Samt att de etableringar som kan, eller riskerar innebära negativ påverkan, ska informeras Eskilstuna Kommunföretag AB och vid väsentlig påverkan underställas Eskilstuna Kommunföretag AB.”

Förslagen ställdes mot varandra och ordförande fann att framlagt förslag bifölls. Anton Varnäs reservation bifogas protokollet.

Finansiella förväntningar på Eskilstuna Energi och Miljö ses över i höst och eventuellt revideras i samband med ekonomirapport tertial 2.

Komplettering till Eskilstuna Kommunföretags föregående styrelseprotokoll 2024-08-27

§ 4 Fördjupning nuläge koncernen

Information Senior Materials

Anton Varnäs önskade på föregående möte följande kommentar till informationspunkten.

Anton Varnäs anser att Eskilstuna Kommunföretag AB ska införskaffa den information och kunskap avseende Senior planerade utsläpp för att kunna skapa sig en egen uppfattning, i första hand avseende påverkan på hälsa, klimat och natur och därefter utreda och analysera konsekvenser och ekonomisk påverkan på bolagskoncernen.

Ordförande Lars Andersson uttryckte att han inte delar Anton Varnäs uppfattning. Dessa frågor ligger utanför bolagets ansvar. Olika myndigheter har den kompetens som krävs för att pröva och bevilja tillstånd för användande av olika kemikalier och de utsläpp dessa orsakar. Det är inte rimligt att vi ska ha kompetens och resurser att överpröva rättsvårdande myndigheter.



Anu Hellman
Date: 2026-11-12 10:53 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelsesekreterare



Åsa Kullgren
Date: 2026-11-12 10:57 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot



Lars Andersson
Date: 2026-11-12 11:17 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande