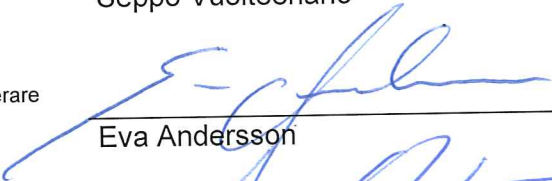

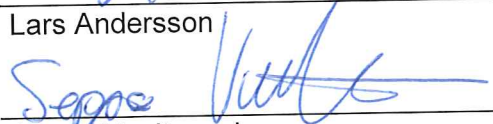


Plats och tid	Munktelstorget 2, Auditoriet 09.00-12.00
Beslutande	Lars Andersson, ordförande, Skype Johan Holmqvist, 1:e vice ordförande, Skype Lars Bohlin, 2:e vice ordförande Sarita Hotti Lars-Göran Hammarberg Ann-Sofie Wågström Nina Tuncer Thomas Ohlsson Bertil Andersson, Skype Mats Bengtsson Tommy Hamberg, Skype Bo Hellmark Tobias Gustafsson Seppo Vuolteenaho
Ej närvarande ledamöter	Anitha Wretling
Adjungerad	Mohamed Abdukani
Arbetstagarrepresentanter	
Övriga deltagare	Tommy Malm, Eskilstuna Kommunföretag AB Eva Andersson, Eskilstuna Kommunfastigheter AB Anu Hellman, Eskilstuna Kommunföretag AB, Skype Anders Andersson, Eskilstuna Kommunföretag AB Kjell Andersson, Eskilstuna Energi och Miljö AB Eva Ehrstrand, Eskilstuna Energi och Miljö AB Niklas Carlén, Eskilstuna Energi och Miljö AB Fredrik Elf, Eskilstuna Kommunfastigheter AB Mikael Brodén, Eskilstuna Kommunföretag AB Magnus Widing, Eskilstuna Kommunfastigheter AB, §§ 12, 16 Hassan Eftekhari, Eskilstuna Kommunföretag AB, from § 13 Marie Gynt, Eskilstuna Kommunfastigheter AB, from § 5 Peter Keller, Eskilstuna Energi och Miljö AB, § 18 Oscar Arnell, PWC, § 15, Skype Hans Olsson, PWC, § 15 Henrik Sjölund, Eskilstuna Kommunfastigheter AB, §§10 - 11
Utsets att justera	Seppo Vuolteenaho
Underskrifter	
Sekreterare	 Eva Andersson
Ordförande	 Lars Andersson
Justerande	 Seppo Vuolteenaho

**§ 1 Val av justerare**

Seppo Vuolteenaho utsågs av styrelsen att justera jämte ordförande.

---

**§ 2 Godkännande av dagordningen**

Styrelsen godkände den föreslagna dagordningen med två punkter under övrigt.

1. Bolagsstämmor
  2. Ämnesbeskrivning punkt 13 "Information från kommunen, säkerhetsarbete". I föregående protokoll är ärendetexten annan. Informationen under § 13 utgår dock från dagens möte då föredragande, Lena Lundberg, ingår i den stabsfunktion som hanterar Coronakrisen inom kommunen. Information kommer att lämnas vid kommande möte där hantering av ställd fråga redovisas.
- 

**§ 3 Föregående protokoll 2020-02-27**

Protokoll 2/2020 godkändes och lades till handlingarna.

---

**RAPPORTER****§ 4 Eskilstuna Kommunföretag AB**

VD Tommy Malm informerade:

Resultatrapport per 2020-02.

Utfall 2020-02 uppgår till 63,5 Mkr jämfört med budget på 60,6 Mkr vilket är 2,9 Mkr bättre än budget.

Resultatavvikelser beror till stor del på en mild vinter.

Styrkort

Kommenterades avvikelse medelavbrottstid elnät.

Eskilstuna flygplats

Dialog och planering för fortsatt arbete pågår.

Eskilstuna Logistik och Etablering AB

Coops etablering följer tidplan.

Destination

Fortsatt positiv respons gällande Melodifestivalens arrangemang.

JK

SJK

Rapport från ordförandemöte den 13 mars

- Ny rutin, VD brev med information från samtliga dotterbolag kommer att skickas ut till styrelsen. Detta för att korta ner rapporteringspunkterna på Kommunföretags styrelsesammanträden.
- Efter önskemål kommer framtida styrelsesammanträden att innehålla olika teman, tuffare tidsschema och viktigaste frågorna.

Avgifter och skatter

Avgifter och skatter är betalda.

—

**§ 5 Eskilstuna Kommunfastigheter AB**

VD Fredrik Elf lämnade nulägesrapport:

Hysesförhandling

Kfast är överens med Hyresgästföreningen om den årliga hyresförhandlingen, som gäller fr o m 1 april.

Ökade hyresintäkter 11 mkr.

Ny prismodell parkeringsplatser är förhandlad och gäller fr o m 1 juli.

Ökade intäkter 2 mkr.

Evakueringsbodar

På Kfast styrelsesammanträde den 10 mars beslutade styrelsen att köpa 20 lägenheter i form av evakueringsbodar i samband med stamreoveringar. Bodarna kommer att placeras i Skogsängen.

Fröslunda

Kfast planerar att genomföra ett antal verksamhetsanpassningar för jobbcentrum/mötesplats/bibliotek samt familjecentral/öppen förskola i Fröslunda.

Trygghetsbostäder

Kfast har genom ägardirektiv fått i uppdrag att bygga trygghetsboenden. Fredrik Elf presenterade Kfasts förutsättningar för att bygga 108 lägenheter enligt konceptet trygghetsboende i fastigheten Nougaten.

Fastighetsförsäljning

Inga indikationer från besiktningar på att erhållna bud kommer att sänkas.

Säkerhetskameror och ljuddetektorer

Tidigare medskick från Kommunföretags styrelse gällande säkerhetskameror och ljuddetektorer är under fortsatt utredning.

Styrkort

Inga kommentarer till februari månads styrkort. *U*

—



**§ 6 Eskilstuna Energi och Miljö AB**

VD Kjell Andersson lämnade nulägesrapport:

Brand på station Vinkeln

Sanering pågår, beräknas vara tillbaka i drift om ca 10 veckor.  
Arbete med att säkerställa att det inte finns likande utrustning i övriga stationer pågår.

Rekryteringar

Vesa Hiltula chef för AO Energi.  
Kent Briby tf AO-Chef Återvinning.

Elhandelsaffär

Har tappat elhandelsaffären avseende Strängnäs Kommun. Eon vann affären till en nivå som bedöms enbart ge volym. Eskilstuna Strängnäs Elförsäljningen var dyrare men inkluderade en del tjänster i priset vilket Eon inte gjorde.  
På sammanträde den 22 april önskar Eskilstuna Kommunföretag AB:s styrelse en jämförelse mellan Eon och ESEM rörliga energipriser.

Värmemätare

ESEM har gjort ett tillfälligt stopp av byte värmemätare vilket beror på en instabil kommunikation.

Styrkort

Inga kommentarer till februari månads styrkort.  
ESEM har tagit fram ett nytt styrkort med hjälp av PowerBI. Styrkortet ska anpassas till Kommunföretags rapporteringsmodell.

**BESLUTSÄRENDEN**

- § 10 Remiss Kommunrevisionen Granskning av kommunens styrmodell samt integrering av Agenda 2030 i styrmodellen**  
Dnr 2020:012

**Styrelsen beslutade**

**att** godkänna kommunföretags yttrande, samt  
**att** överlämna yttrandet till Eskilstuna kommun.

**Ärendebeskrivning**

Kommunledningskontoret har skickat revisorernas granskning till berörda nämnder och bolag för att lämna kommentarer.

Kommunrevisionen (KPMG) har översiktligt granskat kommunens styrmodell, samt integrering av Agenda 2030 i styrmodellen och kommunens verksamhet. Revisorerna har utifrån denna granskning kommit fram till fem rekommendationer.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om styrmodellen är förankrad på ett ändamålsenligt sätt samt effektivt hållbarhetsarbete utifrån Agenda 2030. Granskningen genomfördes genom dokumentgranskning, enkätundersökningar och intervjuer. Från bolagen deltog Eskilstuna Energi och Miljö AB och Eskilstuna Kommunfastigheter AB.

Revisorernas rekommendationer:

- *Kommunstyrelsen tillsammans med nämnderna skapar en tydligare, gemensam struktur för nämndernas verksamhetsplaner respektive delårsrapporter.*
- *Kommunstyrelsen tar fram ett stöd för kommunens verksamheter i syfte att säkerställa en god och jämn kvalitet i medarbetaröverenskommelserna som instrument i styr- och uppföljningskedjan.*
- *Kommunstyrelsen säkerställer att jämställdhetsperspektivet synliggörs i alla relevanta mål, budgeten och andra styrdokument, samt att individbaserad statistik redovisas och analyseras efter kön som ett led i att integrera jämställdhet i ordinarie kvalitets- och verksamhetsutveckling*
- *Samtliga nämnder med stöd av kommunstyrelsen säkerställer tillräcklig kunskap och förståelse för styrsystemet hos såväl förtroendevalda som medarbetare utifrån deras varierande roller och uppdrag.*
- *Kommunstyrelsen tar fram ett förslag på upplägg för att integrera de globala målen samt de tre hållbarhetsdimensionerna i kommunkoncernens kärnverksamhet och befintliga system som styrsystem och strategisk inriktning.*

Eskilstuna kommunföretag är positiva till revisorernas rekommendationer om kommunens styrmodell och Agenda 2030. Styrelsen instämmer till det medskick som styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö AB och Eskilstuna Kommunfastigheter AB har gjort i sina remissvar.

#### **Yttrande från Eskilstuna Energi och Miljö AB**

Styrelsen för Eskilstuna Energi och Miljö AB beslutade att godkänna nedanstående remissvar samt att skicka beslutet till Eskilstuna kommunföretag för vidare hantering.

#### **Sammanfattning**

Eskilstuna kommuns revisorer har översiktligt granskat kommunens styrmodell samt integreringen av Agenda 2030 i styrmodellen och i kommunens verksamhet. Granskningen har sammanställts i en revisionsrapport på vilken man begärt att verksamheterna inkommer med kommentarer.

Nedan följer EEMs kommentarer till rapporten.

#### **Ärendebeskrivning**

Nedan visas hur Eskilstuna kommun vill skapa en röd tråd i styrningen från fullmäktiges beslut om Vision och målbild till mötet med invånare, brukare & kunder. För Eskilstuna Energi och Miljö ABs del handlar detta huvudsakligen om att fullfölja ägardirektiven som beslutas av fullmäktige i juni och kompletteras i december. Ägardirektiven är ställda till Eskilstuna Kommunföretag AB som under augusti förtydligar och kompletterar dessa. EEM arbetar sedan fram affärsplan för kommande 5-årsperiod samt åtaganden som beslutas årligen.





Eskilstuna kommuns styrmodell, hämtad från skriften "Styrsystemet i Eskilstuna kommunkoncern" 2018 (vers.10)

Det är vår uppfattning att styrsystemet i huvudsak fungerar som avsett men att vi vill komplettera med några kommentarer.

Vår uppfattning är att det finns ett fokus på periodisk mätbarhet av ägardirektiven/åtaganden. Många av våra ägardirektiv/åtaganden är av löpande karaktär där mätningar kanske är rimliga endast på årsbasis.

Det är fullt möjligt att se kopplingen mellan kommunens strategiska mål och mål i EEMs verksamhet även om vissa av målen har en mer naturlig koppling till vår verksamhet. När man sedan ska knyta vår verksamhet och dess mål till kommunens processmål är det främst 4 mål som står vår verksamhet nära – "Värna demokrati", "Tillgodose behovet av hållbar samhällsbyggnad", "Bedriva samhällsskydd och beredskap" samt "Främja näringsliv och arbete". Vår uppfattning är att den "röda tråden" finns här.

När det sedan kommer till implementering av Agenda 2030 så framgår av rapporten att här har EEM (bolagen) delvis integrerat de globala målen och delvis även de tre hållbarhetsdimensionerna. För vår verksamhet är det ganska naturligt att knyta verksamheten till de globala målen och vi har valt att fokusera på 8 mål. Detta har också framgått av vår rapportering bl a hållbarhetsredovisning.

Av rapporten framgår några rekommendationer av vilka vi främst vill peka på den första rekommendationen om "goda exempel". Vår uppfattning är att det är bra om uppföljning kan vara avpassad till den egna verksamheten annars finns risk att mycket tid läggs på en rapportering som inte är värdeskapande.

#### Yttrande från Eskilstuna Kommunfastigheter AB

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade **att** godkänna förslaget till remissvar avseende rubricerat ärende **samt att** översända svaret till Eskilstuna Kommunföretag AB

#### Ärendebeskrivning

KPMG har granskat kommunens styrmodell samt integrering av Agenda 2030 i styrmodellen och kommunens verksamhet. Syftet med granskningen har varit att bedöma om styrmodellen är förankrad på ett ändamålsenligt sätt och tillämpas på ett effektivt sätt i kommunens nämnder, förvaltningar och bolag. De har också haft som ambition att se om kommunen har en ändamålsenlig styrning som grund för ett effektivt hållbarhetsarbete utifrån Agenda 2030 i kommunkoncernens kärnverksamhet.

KPMG lyfter fram Kfast som ett gott exempel gällande de nedanstående rekommendationer som man lyfter fram. Kfast har utfört en väsentlighetsanalys i



## Styrelsesammanträde 3/2020

hållbarhetsredovisningen som revisionen uttrycker är en grund för att definiera de viktigaste hållbarhetsfrågorna för verksamheten. Kfast har integrerat de globala målen i hållbarhetsredovisningen samt har de tre hållbarhetsdimensionerna som rubriker i affärsplanen.

**KPMG har givit följande rekommendationer:**

Kommunstyrelsen tillsammans med nämnderna skapar en tydligare, gemensam struktur för nämndernas verksamhetsplaner respektive delårsrapporter.

Kommunstyrelsen tar fram ett stöd för kommunens verksamheter i syfte att säkerställa en god och jämn kvalitet i medarbetaröverenskommelserna som instrument i styr- och uppföljningskedjan.


Kommunstyrelsen säkerställer att jämställdhetsperspektivet synliggörs i alla relevanta mål, budgeten och andra styrdokument, samt att individbaserad statistik redovisas och analyseras efter kön som ett led i att integrera jämställdhet i ordinarie kvalitets- och verksamhetsutveckling

Samtliga nämnder med stöd av kommunstyrelsen säkerställer tillräcklig kunskap och förståelse för styrsystemet hos såväl förtroendevalda som medarbetare utifrån deras varierande roller och uppdrag.

Kommunstyrelsen tar fram ett förslag på upplägg för att integrera de globala målen samt de tre hållbarhetsdimensionerna i kommunkoncernens kärnverksamhet och befintliga system som styrsystem och strategisk inriktning.

**Kommunfastigheters yttrande**

Kfast stödjer KPMGs rekommendationer som dock uttrycks på en övergripande nivå och det vore önskvärt att man hade specificerat vissa punkter, t ex PUG arbetet och processmålen är en sådan. Arbetet i PUG ska dels säkra utveckling och drift i respektive område, dels bidra till att de strategiska målen uppnås. Ett förtydligande av detta arbete inom styrmodellen önskas.

Styrande o stödjande dokument är en annan punkt som behöver förtydligas. En tydligare systematik gällande att förmedla och implementera styrande o stödjande dokument behövs. 

**§ 11 Investering Spångagården Kommunfastigheter**  
Dnr 2020:013

**Styrelsen beslutade**

**att** godkänna styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheters beslut om investering i om- och tillbyggnad av 64 lägenheter i Spångagården till en total investeringskostnad om 188,6 miljoner kronor, samt

**att** aktuellt bolag, Eskilstuna Kommunfastigheter alternativt Eskilstuna Logistik och Etablering och Eskilstuna Kommunföretag samt Eskilstuna kommun ska komma överens om princip för hyressättning vid nya hyresavtal för fastigheter som ägs av dotterbolag till Eskilstuna Kommunföretag som hyrs ut till Eskilstuna kommun för kommunal verksamhet.

**BAKGRUND**

Eskilstuna Kommunfastigheter äger och förvaltar fastigheten Skidåkaren 2 i Torshälla. På fastigheten, mer känd som Spångagården, bedriver Vård och omsorgsförvaltningen och landstinget verksamhet idag. Efter genomförd investering kommer Eskilstuna Kommun att vara ensam hyresgäst.

Delar av fastigheten har de senaste åren renoverats och en tillbyggnad uppförts. Detta ärende behandlar etapp två av om- och tillbyggnaden av Spångagården.

Eskilstuna Kommunfastigheters styrelse har beslutat i enlighet med följande missiv:

”Eskilstuna Kommunfastigheter AB föreslår styrelsen besluta:


**att** godkänna om- och tillbyggnad av 64 lägenheter i Spångagården till en total investeringskostnad av 188,6 Mkr.

**samt att** lämna ärendet till Eskilstuna Kommunföretag AB

**Bakgrund:** Eskilstuna Kommunfastigheter AB har behov av verksamhetsanpassning baserat på att det finns en brist på denna form av boende i Torshälla och befintlig verksamhet är omodern.”

**KOMMUNFÖRETAGS KOMMENTARER**

Investeringen har behandlats av Forum för investeringar som tillstyrker att ärendet lämnas till styrelsen för beslut. Se bifogat protokoll

Av protokollet framgår att moderbolaget är av uppfattningen att tillämpad kalkylränta är väl hög givet risken med Eskilstuna Kommun som ensam hyresgäst över en 25-årig hyresperiod. Moderbolagets uppfattning är att en kalkylränta på 5% är rimlig givet risker med investeringen, bolagets krav på affärsmässighet och aktuell kostnad för lånat kapital. Av Kommunfastigheter tillämpad kalkylränta uppgår till 7% och är avstämd med extern värderare. 



Vid ett scenario med en kalkylränta på 5% och en initial hyresnivå på ca. 1 800 kr/kvm uppgår marknadsvärde till 300 miljoner kronor, ett övervärde på 90 miljoner kronor. Med denna hyresnivå och med ett ränteantagande motsvarande dagens nivåer på ett 10-årigt lån till fast ränta kommer resultatet, belöpande på investeringen, efter finansiella poster att uppgå till i genomsnitt drygt 2 miljoner kronor årligen vid en belåningsgrad på 80%. Jämförelsevis skulle resultatet med den kalkylerade hyresintäkten på 2 050 kr och ett ränteantagande motsvarande dagens nivåer på ett 10-årigt lån uppgå till ca 4 miljoner kronor vid en belåningsgrad 80%.

Efter att protokollet från Forum för investeringar skrivits så har Kommunfastigheter uppdaterat kalkylen för att mer rättvisande åskådliggöra underhållskostnaderna avseende åtgärder som inte omfattas av aktuell investering. Detta belastar resultat och kassaflöden med i genomsnitt ca 1 miljon kronor per år. Detta påverkar inte de förslag till beslut som Eskilstuna Kommunföretag AB föreslår styrelsen.

## INFORMATION/DISKUSSIONSPUNKTER

### § 12 Nuläge Coronavirus

Tommy Malm lämnade en nulägesrapport och allmän bild över kommunens övergripande arbete med anledning av Corona. Kommunen följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Angelägenhetsgraden avgör om möten, resor och kurser ska genomföras.

Samtliga bolag har representanter i kontinuitetsarbetet.

Verksamhet som kan avvara skyddsutrustning ombedes att kontakta [Krisledning@eskilstuna.se](mailto:Krisledning@eskilstuna.se).

#### Rapport från Kfast

- För att minska smittrisen stängs Kundcenter från och med den 23 mars. Kundservice erbjuds via Mina sidor, e-post och telefon.
- Kontinuitetsplanering pågår.
- Följer upp sjukfrånvaron varje dag.
- Munktellbadets besöksantal har sjunkit.
- Välkomnar arbete hemifrån för att minska sociala kontakter.
- Utför endast akuta åtgärder i vård och omsorgsfastigheter.
- Tidigarelägger planerat underhåll om skolor stängs.

#### Rapport från ESEM

- Tätt dialog med kommunen för att samordna insatserna.
- Uppdaterar riktlinjer kontinuerligt.
- Ingen ökad sjukfrånvaro är rapporterad.
- Kontinuitetsplanering pågår.
- Ansvarar för att upprätthålla samhällsviktiga funktioner.
- Tar fram lösning för att kunna genomföra inplanerad revision på KVV i Strängnäs (italiensk firma).

Tommy Malm meddelade att eventuella prognosjusteringar utifrån konsekvenser till följd av Corona kommer att ske efter Q1.

---

### § 13 Information från kommunen, säkerhetsarbete

Tommy Malm informerade kort om kommunens säkerhetsarbete.

---

### § 14 Uppföljning sponsringspolicy 2019

Hassan Eftekhari redovisade bedömning av leveranser av motprestationer enligt gällande sponsringsavtal 2019.

På sammanträde den 22 april önskar Eskilstuna Kommunföretag AB:s styrelse en redovisning av kostnad fördelad på kvinna respektive man.

---

### § 15 BRF 2.0, Eskilstuna Kommunfastigheter

I Kfast ägardirektiv står att bolaget ska verka för blandad bostadsutformning och blandade ägandeformer i bostadsområdena samt att bolaget får ombilda del av nybyggnationen till bostadsrätter före försäljning.


Med anledning av detta har PWC fått i uppdrag att utvärdera olika alternativ till hyresrätt som finns på marknaden.

Hans Olsson och Oscar Arnell från PWC presenterade förutsättningar för "Tuna BRF".

På sammanträde den 22 april önskar Eskilstuna Kommunföretag AB:s styrelse en redovisning av Fastighetsägarföreningen och Sv Näringslivs uppfattning gällande Tuna BRF. Styrelsen önskar även en redogörelse för vilka områden som är aktuella utifrån vår bostadspolitiska bild.

---

### § 16 Solceller, fördelning mål EEM/K-fast

I ägardirektiv står: "Bolagskoncernen ska verka för att nå målet om minst 2,5 MW installerade solceller i kommunkoncernen av sin elanvändning från solel till 2020. Investering och drift kan ske i egen regi men kan även köpas av solenergiproducenter. Löpande miljöinvesteringar ska göras med hänsyn tagen till dess lönsamhet och respektive bolags ekonomiska situation." 



Av dessa 2.5 MW ska Kfast uppnå 1.7 MW och EEM 0.8 MW. EEM har en pågående utredning för att utröna alternativ, vilken förväntas bli klar före sommaren.

Mikael Brodén meddelade att baserat på nuläge och vad som finns planerat förväntas inte målet om 2.5 MW att uppnås 2020.

På sammanträde den 22 april önskar Eskilstuna Kommunföretag AB:s styrelse att Kfast redovisar en efterkalkyl med löpande intäkter, kostnader och resultat på investeringar kopplat till solceller.

### § 17 Laddstolpar, hantering och samarbetet

Magnus Widing presenterade Kfast arbete med laddstolpar. Kfast har varit starkt delaktig i utvecklingen i Eskilstuna kommun. Eskilstuna ligger i toppen när det kommer till infrastruktur för laddbilar. Kfast jobbar med tydliga rutiner både vid nyproduktion och befintliga fastigheter. Framåt planeras en nystart för samarbetet mellan KLK, Kfast och EEM.

### § 18 Prismodell fjärrvärme

Peter Keller presenterade nuvarande och nytt förslag till prismodell fjärrvärme.

Eskilstuna Energi och Miljö AB:s styrelse hanterar frågan.

### § 19 Redovisning bränsle i kommunkoncernens fordon

Mikael Brodén presenterade bränsleförbrukning/energianvändning för kommunkoncernens fordon. Konstaterades att bolagskoncernen till största del tankar fossilfritt bränsle.

### § 20 Ärendelista

Genomgång och uppdatering av ärendelistan. Inget nytt ärende tillkom och 4 avrapporterades.

Ärendelistan godkändes. 

§ 21 Övrigt

Abonnemang till styrelsens Ipads  
Oklart om mobilabonnemang till styrelsens Ipads ska bytas ut.  
Återkommer med information.

Publika stämmor  
Med hänvisning till rådande läge beslutades att årsstämmor år 2020 inte är öppna för allmänheten. Eventuella synpunkter och frågor från allmänheten kan skickas in via hemsidan.

Nästa ordinarie styrelsesammanträde  
Nästa ordinarie styrelsesammanträde 22 april kl. 13.00 - 17.00.