

ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Styrelsesammanträde 5/2024

Sammanträdesdatum
2024-05-30

Blad

1(8)

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 Nina Tuncer Mats Bengtsson Tobias Gustafsson Bo Hellmark Anton Varnäs Fredrik Anderson
Ej närvarande ledamöter	Anne Bast Maria Forsberg
Adjungerad	
Arbetsstagarrepresentanter	Mats Rehnholm, SACO
Övriga deltagare	Tommy Malm, Eskilstuna Kommunföretag AB § 1-4, 11 Anu Hellman, Eskilstuna Kommunföretag AB ej § 11 Mikael Brodén, Eskilstuna Kommunföretag AB ej § 11 Anders Andersson, Eskilstuna Kommunföretag AB ej § 11 Magnus Widing, Eskilstuna Kommunföretag AB § ej § 11 Fredrik Elf, Eskilstuna Kommunfastigheter AB § 1-9 Marie Gynt, Eskilstuna Kommunföretag AB § § 1-6, 9 Kjell Andersson, Eskilstuna Energi och Miljö AB ej § 11 Christina Pettersson, Eskilstuna Energi och Miljö AB § 1-6 David Hofmann, Eskilstuna Logistik och Etablering AB och Destination Eskilstuna AB ej § 11
Utses att justera	Anton Varnäs
Underskrifter	Protokollet är e-signerat. Se sista sidan.

ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Styrelsesammanträde 5/2024

Sammanträdesdatum
2024-05-30

Blad

2(8)

§ 1 Val av justerare

Anton Varnäs utsågs av styrelsen att justera protokollet jämte ordföranden.

—

§ 2 Godkännande av dagordning

Ärenden på agendan flyttades om. VA-rapport hanteras direkt efter § 4 och § 9 flyttas upp och hanteras efter § 6.

Styrelsen godkände föreslagen dagordning.

Ingen anmälde jäv.

—

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll 4/2024 godkändes och lades till handlingarna.

Styrelsen delges synpunkterna till temapunkten SME från föregående möte vid nästkommande styrelsemöte.

—

RAPPORTER**§ 4 Fördjupning nuläge koncernen**

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

Säkerhet

Styrelsen frågade om säkerhetsskyddsanalyser och planer finns upprättade i bolagen. Avseende Eskilstuna Energi och Miljö finns säkerhetsskyddsanalys och plan upprättade. VD i EEM återkommer med datum för undertecknande av dokumentet. För övriga bolag är nuvarande bedömning att krav på ovan dokument inte finns utifrån bedriven verksamhet, dock planerar bolagen för att genomföra ny prövning av behov av säkerhetsskyddsanalyser.

Styrelsens beslutade

att uppdra åt Eskilstuna Energi och Miljö AB att bedöma om styrelsen i Eskilstuna Energi och Miljö ska säkerhetsprövas.

Eskilstuna Logistik och Etablerings styrelse har beslutat om en fastighetsanalys och den är skickad till EAKF. Analysen är en del av utredningen av näringslivsfastigheter och som planeras beslutas på sammanträdet i juni.

ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Styrelsesammanträde 5/2024

Sammanträdesdatum
2024-05-30Blad
3(8)

Förstudie klar om klimatkompenserad fjärrvärme som produkt. Planeras att lanseras Q1 2025. Styrelsen efterfrågade vad detta innebär och hur det påverkas/samverkar med EU ETS2.

Kfast nominering priser

Sobona har tilldelat Kfast priset som årets samhällsbärare inom kategorin arbetsmiljö. Kfast har fått hedersomnämning av Sveriges Allmännyttas för innovativa energilösningar i projektet i Skogstorp.

Breddat ägande

Kommunen har avbrutit utredningen om breddat ägande av Eskilstuna Energi och Miljö. Kommunfullmäktige förväntas fatta det formella beslutet i september.

Styrkort

Styrkortet innehåller två negativa avvikelser:

- Resultatprognos koncernen
- Vakanser bostäder

BESLUTSÄRENDEN**§ 5 Återrapportering tertial 1 2024**

Dnr 2024:020

Styrelsen beslutade

att godkänna redovisade underlag över aktuell statusbedömning för 2024 års åtaganden, plan för klimat och internkontroll, samt

att överlämna återrapportering åtaganden till Eskilstuna Kommun.

Ärendebeskrivning

Eskilstuna Kommunföretag AB ska fortlöpande följa upp och tertialvis rapportera arbetet med åtaganden och internkontroll. Redovisade sammanställningar utgör en bedömning över aktuell status.

§ 6 Ekonomisk rapport tertial 1 2024

Dnr 2024:021

Styrelsen beslutade

att godkänna framlagd delårsrapport.

Mikael Brodén kommenterade åtaganden och ekonomisk prognos. Bolagskoncernen och moderbolaget bedöms klara majoriteten av åtaganden och finansiella ägardirektiv för 2024.

ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Styrelsesammanträde 5/2024

Sammanträdesdatum
2024-05-30

Blad

4(8)

Magnus Widing redovisade hållbarhetsresultatet med fokus på klimat.

Bolagskoncernens ekonomiska resultat per 2024-04 uppgår 24,5 Mkr före reavinster för perioden vilket är ca 70 Mkr lägre än periodens budget, i allt väsentligt är budgetavvikelsen hänförlig till värmeverksamheten i EEM. En negativ prognosjustering på 66,2 Mkr görs för bolagskoncernen.

Mikael Brodén ombeds se över en komplettering med två nyckeltal avseende investeringar i respektive styrkort:

- Hur stor andel av utfallet av "Investeringsprognos (Mkr)" som avser slutförda investeringar (belopp eller %)
- Hur beloppet av slutförda investeringar avviker från investeringsbeslut/budget (belopp eller %).

Kjell Andersson kommenterade **Energi och Miljös** åtaganden och Christina Pettersson kommenterade ekonomiska resultatet. Utfallet per sista april uppgår till 31 Mkr vilket är 64,5 Mkr lägre jämfört mot periodens budget. Prognos för helåret justerat till 135 Mkr från 201 Mkr. Avvikelserna beror främst på ökade bränslepriser i kombination med lägre elpriser.

Redovisning av EEMs intäkter från stödtjänster till elnätet efterfrågas. .

Information avseende anslutningsförutsättningar (effektbegränsningar, handläggningstider, m.m.) för batterilager och solcellsanläggningar efterfrågas. Regelverk behöver redovisas för kunder, lämpligen på hemsidan.

Fredrik Elf kommenterade **Kfast** åtaganden och bedömningen är att samtliga kommer att uppnås. Marie Gynt presenterade det ekonomiska resultat per 2024-04. Resultatet för helåret 2024 beräknas till 107 Mkr mot budgeterade 70 Mkr. Exklusive reavinster från fastighetsförsäljningar väntas resultatet uppgå till drygt 68 Mkr.

David Hofmann kommenterade åtaganden och väsentliga händelser för **Destination Eskilstuna**. Prognosen tyder på att samtliga åtaganden kommer att uppfyllas. Resultatet följer budget väl, både gällande intäkter och kostnader.

David Hofmann kommenterade åtaganden, uppföljning av internkontroll samt väsentliga händelser i **Eskilstuna Logistik och Etablering**. Resultatet i stort i nivå med budget. Inga avvikelser att rapportera.

Informerades att en hyresgäst hos ELE har betalningsproblem och betalningsplan är upprättad. Eventuellt konkursansökan.

—

ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Styrelsesammanträde 5/2024

Sammanträdesdatum
2024-05-30Blad
5(8)

**§ 7 Lekmannarevisorernas grundläggande granskning av
Eskilstuna Kommunföretag**
Dnr 2024:022

Styrelsen beslutade

att godkänna svar till granskningsrapporten "Grundläggande granskning av kommunala bolag", samt

att skicka remissvaret till Kommunrevisionen.

Bakgrund och ärendebeskrivning

KPMG har på uppdrag av Eskilstuna kommuns lekmannarevisorer fått i uppdrag att göra en grundläggande granskning av kommunens kommunala bolag. Syftet med granskningen har varit att översiktligt bedöma om bolagen i

bolagskoncernen har en tillräcklig struktur för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten. De bedömningar som avlämnas ska utgöra en grund för säkerställande av att bolaget lever upp till de mål och beslut som fullmäktige fastställt.

För respektive bolag lämnas en rapport och genomgående är den samlade bedömningen, utifrån granskningens syfte, att bolagen delvis säkerställt en tillräcklig struktur för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten.

Yttranden från Eskilstuna Kommunföretag och respektive dotterbolag är utsända till styrelsen.

§ 8 Plan för klimat 2027 bolagskoncernen
Dnr 2024:023

Styrelsen beslutade

att godkänna Plan för klimat 2027 för bolagskoncernen.

Anton Varnäs reserverade sig mot beslutet till förmån för återremittering. Reservationen bifogas protokollet.

Förslagen ställdes mot varandra och ordförande fann att framlagt förslag bifölls.

Hållbarhetschefen fick i uppdrag att se över indikatorerna i klimatplanen.

Bakgrund

Plan för klimat syftar till att visa bolagens bidrag till EU:s mål om att begränsa den globala temperaturökningen till 1,5 °C och svara mot målen i Eskilstuna kommunkoncerns plan för klimat 2022 - 2027. Enligt ägardirektiv för 2024 ska även bolagskoncernen utarbeta en 4-årsplan för klimatet i syfte att minska koncernens och Eskilstunas klimatpåverkan och bidra till att Eskilstuna blir klimatpositivt 2045.

ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Styrelsesammanträde 5/2024

Sammanträdesdatum
2024-05-30Blad
6(8)

Respektive bolag i bolagskoncernen har tidigare tagit fram en lokal plan för klimat på årsbasis med en inriktning på aktiviteter. Från och med 2024 har en plan för klimat tagits fram för hela bolagskoncernen för år 2027 med inriktning på indikatorer. Dokumentet har tagits upp för information och diskussion till samtliga bolagsstyrelser.

Plan för klimat 2027 för bolagskoncernen, är ett kompletterande dokument och fördjupning till bolagets affärsplaner samt en grund för det ettåriga perspektivet/verksamhetsplaner för respektive bolag gällande det strategiska målet Klimatsmart. Indikatorerna utgör även en bas för rapportering i den nya hållbarhetsredovisningen, enligt SCRD, som gäller för bolagskoncernen räkenskapsåret 2025.

§ 9 Reinvesteringsbeslut Niten 11

Dnr 2024:024

Styrelsen beslutade

att godkänna styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter ABs beslut om rotrenovering av Niten 11.

Anton Varnäs reserverade sig mot beslutet till förmån för återremittering. Reservationen bifogas protokollet.

Förslagen ställdes mot varandra och ordförande fann att framlagt förslag bifölls.

Fredrik Elf och Marie Gynt redogjorde för investeringsärendet. Styrelsen diskuterade kalkylerna för investeringen och vill framåt ha mer informativa beslutsunderlag. Moderbolaget ska se över om investeringsmallen ska uppdateras.

Ärendebeskrivning**Bakgrund**

Eskilstuna Kommunfastigheter ABs styrelse har den 22 april beslutat:

"att godkänna rotrenovering av Niten 11, Munktellstorget 2, till en investering av 101 Mkr,

samt att skicka beslutet till Eskilstuna Kommunföretag AB för vidare hantering.

Bakgrund

Fastigheten är byggd 1967 och är i stort renoveringsbehov och installationernas tekniska och ekonomiska livslängd har löpt ut. I samband med ROT renoveringen effektiviserar Kfast sina kontorsytor genom att samla alla administrativa tjänster i ett gemensamt kontor."

ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Styrelsesammanträde 5/2024

Sammanträdesdatum
2024-05-30Blad
7(8)**Kommunföretags kommentarer**

Det finns ett tydligt renoveringsbehov av Niten 11. Fastigheten utgör i dag till största del kontorsytor för verksamhet inom kommunkoncernen men det finns även ett antal andra externa hyresgäster i fastigheten. De externa hyresgäster som har ett hyreskontrakt idag kommer även efter genomförd investering att ha en plats på Munktellstorget 2.

Investeringen innebär även en samlokalisering av administrativa tjänster enligt projektet "Gemensamt kontor" samt ett mer yt-effektivt användande av Kfast befintliga kontorsytor.

Det är omfattande renoveringar som planeras att genomföras vilket förklarar den förhållandevis höga investeringskostnaden, där stambyten och ventilationsarbeten kan nämnas.

Investeringen visar på lönsamhet givet presenterade antaganden med en nominell kalkylränta på 9%. Det ackumulerade kassaflödet, med en belåningsgrad på närmare 100%, för åren 0-10 uppgår till 17 Mkr med en amortering på 35 år och en låneränta på 3.75%. Investeringen har behandlats i Forum för investeringar som tillstyrker att investeringen lämnas till styrelsen för beslut.

INFORMATION/DISKUSSIONSPUNKTER**§ 10 Lägesrapport biogas**

Investerare i Eskilstuna Biogas har säkrat finansiering. Kjell Andersson återkommer med status på avtal med Eskilstuna Biogas.

§ 11 Extern granskning VA

Styrelsen beslutade

att skicka tillbaka rapporten till utredarna och de synpunkter som inkommit för ställningstagande av byrån om justerad rapport,

att ge VD i uppdrag att beakta förbättringsförslag och återkomma med uppdatering av riktlinjer, instruktioner och arbetsrutiner, samt

att VD i dialog med ordförande samt dotterbolagens ordförande och VD utveckla gemensam kultur och förtydliga beslutsprocess som stödjer utveckling av Eskilstuna och återrapportera till styrelsen.

Styrelsen och VD diskuterade gransknings- och utredningsrapporten gällande VA utan övriga tjänstepersonernas närvaro.

Ordförande kommer att kontakta utredarna om det sista stycket i rapporten.

ESKILSTUNA KOMMUNFÖRETAG AB

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Styrelsesammanträde 5/2024

Sammanträdesdatum
2024-05-30Blad
8(8)

§ 12 Inköpsstatistik helår 2023
Bordlades.

—

§ 13 EEM NKI-mätning
Bordlades.

—

§ 14 Internkontroll – identifierade nya röda risker
Bordlades.

—

§ 15 Externa revisioner
Bordlades.

—

§ 16 Övrigt
Inga övriga frågor hanterades.

—

§ 17 Ärendelista
Genomgång av ärendelistan, ett ärende avrapporterades och ett nytt ärende tillkom.

Ärendelistan godkändes.

—

§ 18 Utvärdering av dagens styrelsemöte
Styrelsen utvärderade dagens möte.

—

Nästa styrelsesammanträde 2024-06-25 kl 09.00-12.00.

Anu Hellman

Anu Hellman

Date: 2024-06-17 14:53 CEST

Role: Styrelsessekreterare

Signed via account: anu.hellman@eakf.se

Lars Andersson

Lars Andersson

Date: 2024-06-17 15:30 CEST

Role: Ordförande

Signed via account: lars.a.skacklinge@telia.com

Anton Varnäs

Anton Varnäs

Date: 2024-06-17 18:10 CEST

Role: Ledamot

Signed via account: anton.varnas@tunafastigheter.se

Anton Varnäs
anton.varnas@eskilstuna.se

Eskilstuna Kommunföretag AB, Styrelsesammanträde 5/2024, 2024-05-30

Reservation till §8 att godkänna Plan för Klimat 2027 Bolagskoncernen.

Jag har yrkat på att återremittera Plan för Klimat 2027 Bolagskoncernen för att kompletteras med relevant innehåll avseende målstatus, åtgärdsplan, finansiering och mätetal.

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

Det är inte seriöst att tala om 80% utsläppsreduktion från 2020 till 2030 utan att år 2024 redovisa vad målet innebär, status så här långt, en prognos för vad det innebär kommande åren och inte ens ha ett utkast till åtgärdsplan eller en indikativ plan för kostnader och finansiering.

Det enkla svaret är tyvärr – Målet kommer sannolikt inte nås.

Hänvisningar

Klimatprogrammet – avser styrdokumentet "Klimatprogram Eskilstuna", KSKF/2021:7

Klimatplanen – avser styrdokumentet "Kommunkoncernens plan för Klimat", KSKF/2021:275

Klimatplan2027 – eller "planen" avser "Plan för Klimat 2027 Bolagskoncernen"

Bakgrund

Klimatplan2027 har i dess föreslagna version liten, eller ingen direkt påverkan på koncernens verksamhet i närtid varför det är rationellt att justera och komplettera planen. Att däremot anta en plan med otydliga mål och inriktning kan däremot bli väldigt kostsamt.

Att uppnå de mål inom angiven tidsram enligt Klimatprogrammet och Klimatplanen kommer dels vara oerhört svårt och dels kräva enorma investeringar och resurser. Ju längre man väntar desto dyrare blir det.

Nedan följer en övergripande summering av vad jag anser saknas i Klimatplan2027

Status

Målen (Klimatprogrammet och Klimatplanen) kan övergripande beskrivas enligt

- Huvudmål: Eskilstuna ska bli klimatpositivt före 2045
- Delmål: Att sänka utsläppen från 2020 till 2030 med 80%

Klimatprogrammet och Klimatplanen behandlades av bolaget under början av 2022. De antogs av KF i slutet av 2022. För att nå delmålet till 2030 bör man anta att åtgärder som beslutas till och med 2028 ger resultat till 2030. Det finns därmed en tidsperiod för beslut om ca 6 år (2022-2028). Två år har nu gått och fyra år återstår.

Klimatplan2027 saknar helt redovisning av hur vi ligger till. Klimatplan2027 avser vidare en plan till och med 2027 och bör redovisa ett specifikt delmål för tiden fram till 2027. Det saknas också.

Målet enligt Klimatprogrammet är tydligt definierat och dataunderlaget finns offentligt tillgängligt. Det finns ingen anledning att inte redovisa denna uppgift. Målet har beslutats och det är enkelt redovisa.

Åtgärdslista

I samband med presentation av Antheses rapport (09.01 PP 2022-01-25) till bolaget på styrelsemöte 2022-01-25, så fördes en central diskussion kring konsultens rekommendation om vikten av att åtgärder behöver värderas utifrån främst

- Effekt på klimatet
- Kostnad
- Rådighet

Det framgår av dokumentationen och det har varit en central del under i princip varje tillfälle styrelsen talat om klimatåtgärder.

En åtgärdslista kommer alltid vara ett levande dokument som justeras, kompletteras och omarbetas. En åtgärdslista är dock helt central för klimatarbetet, särskilt för en koncern med flera verksamhetsområden som behöver samverka.

Att Klimatplan2027 helt saknar en sådan åtgärdslista, inte ens ett utkast, två år efter att frågorna behandlats är en mycket stor brist. Det finns ingen anledning att anta Klimatplan2027 utan att den kompletteras med en åtgärdslista.

En högst relevant fråga är också, vilka åtgärder har utförts, vad har de givit för effekt och vad har de kostat?

Bolagets roll i relation till den övriga delen av kommunen

Bolaget och kommunkoncernen utgör trots allt en relativt liten del av kommunens totala utsläpp. Däremot är koncernens verksamheter (främst EEM) i flera områden direkt avgörande för att medlemmar och företag verka i kommunen ska kunna ställa om till lägre utsläpp.

Det handlar till stor del om el och fjärrvärme. Taxor, avgifter, kapacitet, utbyggnadstakt, väntetider, m.m.

Klimat är en global fråga. För bolaget är Klimatprogrammet (målet om utsläppsminskning av hela Eskilstuna) det styrande "globala" målet.

Åtgärder inom bolagets rådighet har en väsentlig påverkan på den övriga kommunens möjlighet till utsläppsminskningar, sannolikt större än betydelsen av egna utsläppsminskningar. Denna aspekt

saknas bör vara en central del av Klimatplan2027. Betydelsen bör kvantifieras. Inte minst med hänsyn till andra åtgärdsdirektiv, t.ex. målet att bli landets bästa kommun för små och mellanstora företag.

Finansiering – Budget

Att nå målen kommer innebära mycket stora investeringar/utgifter. Vissa lönsamma, många kostsamma. Utan en "Åtgärdsplan" är det svårt att göra en konkret budget och kassaflödesprognos, men å andra sidan är kunskapen om kostnaden för utsläppsminskningar idag väl känd. Som ett första grovt antagande kan man t.ex. utgå från marknadspriser för utsläppsrätter och kompensationsåtgärder. Sedan steg för steg förfinas en budget i relation till en åtgärdsplan och se över finansiering.

En högst relevant fråga när det avser mest klimatnytta för pengarna är föregående stycke "Bolagets roll i relation till den övriga delen av kommunen".

På framsidan av Klimatplan2027 står "Ambition, målsättning, finansiering". Dokumentet saknar en konkret beskrivning av finansiering.

Nyckeltal

Nyckeltal och mätetal ska vara relevanta och tydligt definierade. Det är bra att det finns med en lista i Klimatplan2027, som kan ses som en del av ett levande dokument. Den behöver arbetas igenom redan nu och naturligtvis kompletteras över tiden.

I första hand:

- Kompletteras med de mest relevanta nyckeltalen (målen)
- Tydlig definition på vad respektive nyckeltal är (och hur det mäts)

Vidare bör det tydliggöras vad som avser mätetal respektive mål. Individuella mål bör beskrivas hur de linjerar med Klimatplanen och Klimatprogrammets huvud- och delmål.

Lämpligt är att alla väsentliga nyckeltal redovisas som tidsserier som tydligt visualiserar utvecklingen över tid. Särskilt hela kommunens utsläpp (SMHI/Naturvårdsverket) samt kommunkoncernens utsläpp.

Exempel 1:

Som ett exempel anges

Behovet av primärenergi för nybyggnation av bostäder ska vara lägre än det tröskelvärde som anges enligt BBR	Minst 20 %
--	------------

Centralt för fastigheters klimatomställning är energideklaration och energiklass. Det påverkar bland annat finansiering, värdering och (kommande) stöd för anpassningar.

Enligt BBR motsvarar standardkraven energiklass C. 20% lägre primärenergi innebär också energiklass C. Det är ett alldeles för lågt ställt mål!

Allt nytt vi bygger som inte redan vid byggnation uppfyller vårt mål till 2045 ökar bördan att nå dit!

Det kommer sannolikt bli väsentligt dyrare att i ett senare skede anpassa byggnaderna än att bygga rätt nu. Eftersom koncernen har en mycket hög investeringstakt är det en mycket central fråga.

Som minst bör nyproduktion av byggnader uppfylla:

Byggnader med bergvärme (el) som uppvärmningskälla: Energiklass A

Byggnader med fjärrvärme som uppvärmningskälla: Energiklass B

Exempel 2:

Andel egen tillförsel av el från solceller av total elanvändning ska fördubblas (Kfast)	3 % - 6 %
---	-----------

Ett bra nyckeltal som bör kompletteras.

Solceller och användningen av egen producerad el är en viktig del av möjliga åtgärder för att minska fastigheters klimatpåverkan. Målet är mycket lågt satt och bör ses över dels från ett långsiktigt perspektiv – vad är maximalt möjligt och vad är en rimligt utbyggnadstakt till 2045, men även fram till 2027. Mätetal bör vara jämförbara med branschen.

Ett förekommande mätvärde är installerad effekt (Wp) per kvadratmeter förvaltd yta (lokal, bostad, m.m.). Eller bättre förväntad (beräknad) årsproduktion (kWh) per kvadratmeter. De börsnoterade bolag som kommit längst når upp mot 11 kWh/m², vilket är lågt mer än bolaget. Det finns lokala aktörer som har nått väsentligt längre än de bästa börsnoterade bolagen.

Sammanfattning

Det är väsentligt mer värdefullt att justera Klimatplanen2027 än att besluta den som gällande i dess nuvarande form.

Därför reserverar jag mig.



Anton Varnäs

Anton Varnäs
anton.varnas@eskilstuna.se

Eskilstuna Kommunföretag AB, Styrelsesammanträde 5/2024, 2024-05-30

Reservation till §9 att godkänna styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter ABs beslut om rotrenovering av Niten 11

Jag har yrkat på att återremittera ärendet och att handlingarna kompletteras sedvanliga och relevanta underlag.

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

Värdeförlust – Principiellt fel antagande

I investeringskalkylen anges att investeringen medför ett "Över-/undervärde" om 2 mkr. Utifrån ett värde- och investeringsperspektiv är det fel. Det är en sammanblandning mellan bokfört värde och marknadsvärde.

Fastighetens bokförda värde är inte detsamma som fastighetens marknadsvärde. Bokfört värde anges till 29 mkr. Uppskattat marknadsvärde redovisas inte för styrelsen, trots att det årligen görs en marknadsvärdesbedömning.

Vid styrelsemötet angav jag 70 mkr som ett indikativt marknadsvärde för diskussionen. D.v.s. ca 40 mkr mer än bokfört värde. Beloppet ska inte ses exakt, men det är rimligt att anta storleksordningen.

Vid ett investeringsbeslut ska man bedöma värdeförändringen:

Marknadsvärde före investering plus investeringsbeloppet ska jämföras med förväntat värde efter investeringen.

Investeringsbeloppet anges till 101 mkr. Uppskattat marknadsvärde efter investeringen baserat på antaganden om hyresökning och lägre driftskostnader anges till 132 mkr.

Före: Marknadsvärde ca 70 mkr.

Efter: Marknadsvärde, ca 132, minus 101 mkr investerat = ca 31 mkr

Investeringen innebär en värdeminskning med ca 39 mkr! (70 före, 31 efter)

Sedvanliga och relevanta underlag

Jag har i skrivna reservationer till beslut avseende investeringar i nyproduktion angivit vad jag anser relevanta och skäligen underlag. Följande anges såsom tillägg till dessa:

För (större) investeringar som avser ombyggnation av befintliga fastigheter bör följande ingå i underlaget:

- Tydlig projektbeskrivning (vad är det bolaget köper för pengarna)

- Rentroll före investering och åtgärder; samt förväntad Rentroll efter investering
- Uppskattat marknadsvärde före investeringen, samt uppskattat marknadsvärde efter investering
- Investeringskalkyl (se tidigare lämnade reservationer)

Övriga kommentarer

Bolaget anger en förväntad hyra om 2300 kr/m² efter investering med reservation för att det är en hög nivå för läget. Jag delar uppgiften. Marknadsmässig hyra för kontor i centrala Eskilstuna anges av Newsec (Datscha) till inom spannet 1000-1475 kr/m². 2300 är hög men inte orimlig nivå för kundspecifikt anpassade nyrenoverade lokaler i hög kvalitet med hänsyn till läget.

Bolaget har antagit ett avkastningskrav i investeringskalkylen om 7.0%. Det är rimligt. Newsec (Datscha) anger ett spann om 6.85 till 8.00%.

Bolaget anger förvaltningskostnader till 650 kr/m² som effektiviseras till 550 kr/m². Det är onormalt höga driftskostnader, både före och efter renovering.

Antagen långsiktig genomsnittlig vakans har inte redovisats i kalkylen vilket är brukligt.

Antagandena ovan ligger till grund för bolagets värdering efter investeringen om ca 132 mkr (ca 22 tkr/m²). Det är rimligt.

Som kommentar till ett indikativt marknadsvärde (före renovering) om i storleksordningen ca 70 mkr anges följande.

- Det motsvarar ca 12 tkr/m² vilket är rimligt med hänvisning till fastighetens typ, läge och skick.
- Nuvarande hyresnivåer, driftskostnader och marknadsmässigt avkastningskrav ger ett värde i den storleksordningen med samma metod av kalkyl som bolaget presenterar för värde efter investering.
- Priset (tkr/m²) för del av Nithammaren 4 (blivande Nithammaren 14) som nyligen såldes till Volvo CE (extern värdering och köpeskilling) ger en tydlig indikation till att ett marknadsvärde för Niten 11 bör vara minst 70 mkr.

Sammantaget

Vid större investeringar behöver beslutsunderlaget vara komplett och rättvisande. Det uppfyller inte underlaget som presenterats för styrelsen.

Investeringsbeslutet medför indikativt en värdeförlust om ca 40 mkr. Beloppet ska ses som indikativt baserat på antagandet om ett marknadsvärde före investering, och huvudsakligen visa storleksordningen.

Bolaget bör i vissa fall kunna göra investeringar som medför värdeförlust. I sådana fall bör fler alternativ utredas, vilket inte har redovisats för styrelsen. Särskilt viktigt är det också att beslutsunderlaget är komplett och rättvisande. Det är det inte.

Särskilt anmärkningsvärt är att kalkylen redovisar ett "Över-/undervärde" av investeringen om ca 2 mkr medan den verkliga värdeförändringen är i storleksordningen ca -40 mkr.

Därför reserverar jag mig.

Anton Varnäs

