

Plats och tid	Retuna, Folkestaleden 7 kl. 09:00- 12:15
Beslutande	Lars Andersson, ordförande Johan Holmqvist, 1:a vice ordförande Lars Bohlin, 2:e vice ordförande Lars-Göran Hammarberg Ann-Sofie Wågström Nina Tuncer Bertil Andersson Mattias Stjernström Tommy Hamberg Anton Varnäs Bo Hellmark Tobias Gustafsson Seppo Vuolteenaho
Ej närvarande ledamöter	Sarita Hotti Mats Bengtsson
Adjungerad	
Arbetstagarrepresentanter	
Övriga deltagare	Tommy Malm, Eskilstuna Kommunföretag AB Anu Hellman, Eskilstuna Kommunföretag AB Mikael Brodén, Eskilstuna Kommunföretag AB Anders Andersson, Eskilstuna Kommunföretag AB Fredrik Elf, Eskilstuna Kommunfastigheter AB David Hofmann, Eskilstuna Logistik och Etablering AB och Destination Eskilstuna AB Robert Bränn, Eskilstuna Kommunfastigheter AB, § 12 Stefan Wennerström, Eskilstuna Energi och Miljö AB, deltog via Teams Micke Lönngren, Destination Eskilstuna AB, § 8
Utses att justera	Johan Holmqvist
Underskrifter	Protokollet är e-signerat. Se sista sidan.

§ 1 Val av justerare

Johan Holmqvist utsågs av styrelsen att justera protokollet jämte ordföranden.

§ 2 Godkännande av dagordningen

Styrelsen godkände föreslagen dagordning.

§ 3 Föregående protokoll

Protokoll 9/2022 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. VD konstaterade att det är oroligt i vår omvärld och att det påverkar kommunkoncernen på olika sätt.

Det blev diskussion om taxehöjningarna som EEMs styrelse har fattat beslut om. Styrelsen önskar genomgång av långsiktiga strategier för taxorna, marknadsjämförelser och vilka konsekvenserna blir för kommunkoncernen.

Styrkort

Inga avvikelser kommenterades.

BESLUTSÄRENDEN**§ 5 Revidering Finanspolicy**

Dnr 2022:044

Styrelsen beslutade

att godkänna förslag till finansiella anvisningar som ersätter tidigare finanspolicy, samt

att godkänna av styrelserna för Eskilstuna Energi och Miljö AB och Eskilstuna Kommunfastigheter AB beslutade finansiella anvisningar.

Styrelsen efterfrågade komplettering och mål för lånebindning, räntetäckningsgrad och belåningsgrad vid framtida revidering.

Ärendebeskrivning

Eskilstuna kommunfullmäktige godkände i juni 2019 en uppdaterad riktlinje för finansverksamheten i Eskilstuna kommunkoncern. Denna är vägledande för förslaget att uppdatera befintlig finanspolicy.

För att använda samma terminologi som i den av kommunfullmäktige fastställda riktlinjen så föreslås "Finanspolicy" ersättas med "Finansiella anvisningar".

I takt med att bolagskoncernen utvecklas och investeringar genomförs ökar även den totala upplåningen i koncernen, detta ökar samtidigt exponeringen mot räntemarknaden. Mot bakgrund av att den absoluta exponeringen mot räntemarknaden har ökat så bedöms även befintlig förfallostruktur avseende räntebindning lämplig att ses över. I föreslagen finansiell anvisning föreslås följande förändringar;

Intervall	3-5 år	7-10 år	>10 år
Tidigare maximal andel	30%	20%	10%
Föreslagen maximal andel	40%	30%	20%

Förändringarna syftar till att skapa förutsättningar för att minska ränterisk och öka långsiktig planeringsbarhet.

Vid upplåning införs skrivning om att finansiering med gröna lån ska eftersträvas. Gröna lån är förknippade med viss administration men samtidigt är den ränta som erbjuds av Kommuninvest normalt ett par punkter lägre.

Ett undantag i finanspolicyn införs avseende Regler för utlåning och borgen där Eskilstuna Kommunfastigheter AB tillåts sälja fastighet mot revers vid tillämpning av Tuna Brf-konceptet. Konceptet godkändes av kommunfullmäktige i oktober 2020.

Övergångsregler avseende lån upptagna med annan än internbanken i tidigare policy har tagits bort då dessa inte längre är aktuella.

Styrelserna för Eskilstuna Energi och Miljö AB och Eskilstuna Kommunfastigheter AB har tagit motsvarande finansiella anvisningar och, i enlighet med anvisningarna, underställt dessa för godkännande av moderbolagets styrelse.

De finansiella anvisningarna omfattar inte finansiell riskhantering genom olika typer av derivatinstrument avseende elhandel eller energiverksamheten i Eskilstuna Energi och Miljö-koncernen. Riskhanteringen av de verksamheterna ska regleras i särskilda policydokument som tas fram av Eskilstuna Energi och Miljö eller dess dotterbolag.

—

§ 6 Affärsplan Eskilstuna Kommunfastigheter

Dnr 2022:045

Styrelsen beslutade

att godkänna affärsplanen för 2023-2027 inklusive ettårigt perspektiv för 2023.

Styrelsen förde diskussion om på vilken nivå den ekonomiska delen ska redovisas i affärsplanen.

Kfast soliditet minskar från 17 % till 13 % och fråga ställdes om och hur bolagskoncernen klarar ägardirektivet för koncernens soliditetnivå på 17 %. På kort sikt klarar bolagskoncernen ägardirektivet, osäkerhet finns mot slutet av 5-årsperioden. På kommande möte presenteras koncernens långtidsplan.

Anton Varnäs reserverar sig mot beslut. Reservationen bifogas protokollet.

Bakgrund

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

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

Affärsplanen ska ligga till grund för bolagens budgetprocess.

Eskilstuna Kommunfastigheters styrelse har godkänt affärsplanen för 2023-2027.

Ärende

Eskilstuna Kommunfastigheter AB:s strategiska och långsiktiga mål beskrivs i affärsplanen och gäller år 2023-2027. Det ettåriga perspektivet 2023 har fokus på 2023 med tillhörande åtaganden 2022 och är en bilaga till affärsplanen.

Kommunföretags kommentarer

Generellt bedöms innehållet i affärsplanen tillfyllest och väl genomarbetat. Områden som Kommunfastigheter rekommenderas att utveckla är strategibeskrivningar samt tydliggöra vissa avgörande planer, såsom nyproduktion- och underhållsplan.

Den ekonomiska utgångspunkten för affärsplanen är tidigare framtagen affärsplan samt ekonomisk strategi för åren 2020-2023 för bolagskoncernen. Bolaget följer, efter justeringar för fastighetsförsäljningar hösten 2020 och beslut om nedskrivning av badhusfastigheten, väl tidigare plan med höjda

resultatnivåer samt stärkta rörelsemarginaler. Vinstmarginalen upprätthålls i nivå med prognos för 2022 trots ekonomiska utmaningar kopplat till ökade priser och räntor. Soliditetsnivåer ligger inom kraven ställda i kompletterande ägardirektiv.

§ 7 Remissvar – Färdigställ en nödvattenplan för Eskilstuna kommun
Dnr 2022:046

Styrelsen beslutade

att godkänna nedanstående remissvar, samt
att överlämna ärendet till Eskilstuna kommunfullmäktige.

Ärendebeskrivning

En motion angående Nödvattenplan i Eskilstuna kommun inkom i juni 2022 till Kommunfullmäktige. Motionen yrkade på att Eskilstuna kommun säkerställer att Eskilstuna har en Nödvattenplan.

Eskilstuna Energi och Miljö arbetar med framtagande av Nödvattenplan som utgår från Livsmedelsverkets guide för nödvattenplanering och omfattas av sekretess. Arbetet samordnas med Eskilstuna kommun och beräknas vara klar under 2022.

§ 8 DEAB Evenemangsfond
Dnr 2022:047

Styrelsen beslutade

att godkänna inriktningen för Evenemangsfond för år 2023.

Micke Lönngrén, Evenemangschef på DEAB, redogjorde för Evenemangsfond för perioden 2023-2026.

Bakgrund

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

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

Kommunföretags kommentarer

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

Destination Eskilstuna presenterar en plan för evenemang 2023 som uppgår till drygt 1,6 Mkr, inklusive en del kallad "Värningsgaranti" som uppgår till 200 tkr. Syftet med Värningsgarantin är att snabbt kunna agera för att värva evenemang med kortare ledtid. Om något av de specificerade evenemangen utgår bör Destination Eskilstuna återkomma till Eskilstuna Kommunföretags styrelse med ett nytt beslutsärende före eventuellt ianspråktagande av medel avseende evenemang som ursprungligen inte finns med i planen.

§ 9 Förlängning/omförhandling 12 sponsringsavtal

Dnr 2022:048

Styrelsen beslutade

att godkänna affärsmässig sponsring och samverkansöverenskommelse för Eskilstuna Guif (herr och dam) med 1 325 000 kronor årligen för åren 2023-2025,

att godkänna affärsmässig sponsring och samverkansöverenskommelse för AFC Eskilstuna med 1 025 000 kronor årligen för åren 2023-2025 samt affärsmässig sponsring för AFC Futsal på 240 000 kronor för åren 2023-2025,

att godkänna affärsmässig sponsring och samverkansöverenskommelse för Eskilstuna Smederna med 1 025 000 kronor årligen för åren 2023-2025,

att godkänna att Kunddagen i Parken Zoo finansieras av EEM och Kfast med 500 000 kronor för 2023,

att godkänna sponsring och samverkansöverenskommelse för Eskilstuna Friidrott med 350 000 kronor årligen för åren 2023-2025,

att godkänna affärsmässig sponsring för Linden Hockey med 300 000 kronor årligen för åren 2023-2025.

att godkänna affärsmässig sponsring och samverkansöverenskommelse för Eskilstuna Basket med 300 000 kronor årligen för åren 2023-2025,

att godkänna sponsring och samverkansöverenskommelse för FUB med 200 000 kronor årligen för åren 2023-2025,

att godkänna sponsring och samverkansöverenskommelse för MOA med 250 000 kronor årligen för åren 2023-2025,

att godkänna sponsring och samverkansöverenskommelse för Eskilstuna Parasport med 100 000 kronor årligen för åren 2023-2025,

att godkänna affärsmässig sponsring för IFK Eskilstuna med 100 000 kronor årligen för åren 2023-2025, samt

att godkänna tillfällig utökad nivå av budget för marknadsmaterial/aktivering till 500 000 kronor och förutsättningar att ta budgeten i anspråk.

Motprestationer

Historiskt har motprestationer i hög utsträckning aktiverats och levererats. För 2021 yrkades skattemässigt avdrag för totalt 8,4 Mkr av de totala sponsringsutgifterna på närmare 8,9 Mkr. Ett arbete pågår, både på strategisk- och operativnivå, för att ytterligare få ut motvärdet av vår sponsring. I samband med nytecknande av avtal införs klausuler som enklare möjliggör att hålla inne utbetalningar till föreningar där motprestationer inte levererats eller plan för leverans saknas.

Ärende

Eskilstuna Kommunföretag AB och dess dotterbolag arbetar med affärsmässig samhällsnytta och ska därmed verka som en positiv kraft i Eskilstuna och bidra till att stärka Eskilstuna attraktivitet och värna Eskilstunas platsvarumärke. Syftet med sponsring är att stärka bolagens och Eskilstunas varumärke och stärka vår konkurrenskraft, generera ökade eller bibehålla intäkter samt agera som en ansvarstagande samhällsaktör. Enligt tidigare fastställd policy för sponsring och samverkansöverenskommelser beslutar Kommunföretags styrelse i sponsringsärenden motsvarande, eller över, 300 000 kronor avseende elitföreningar (Grupp 1), motsvarande, eller över, 100 000 kronor avseende CSR, barn och ungdomsidrott samt kulturfestivaler, kulturevenemang, miljöevent (grupp 2-4).

—

INFORMATION/DISKUSSIONSPUNKTER

§ 10 Revisionsrapporter KPMG

Revisorn redovisade observationer från genomförda revisioner i moderbolag och dotterbolagen på sammanträdet 25 februari. Status för arbetet med dessa noteringar redogjordes.

—

§ 11 Slutredovisning lokalisering bränsleterminal

ELE och EEM har ett ägardirektiv att utreda alternativ lokalisering av befintlig bränsleterminal på Logistikparken. Tidsaspekten med en omlokalisering och tidplan för andra kommande etableringsområden leder till förslaget att avvakta, dvs alternativ lokalisering är inte aktuell. Därmed anses uppdraget avslutat.

§ 12 Elfrågor

Stefan Wennerström redogjorde för risker, volymer och känslighet avseende elhandel och elproduktion.

Robert Brånn redovisade Kfast elförbrukning och energieffektiviseringsåtgärder.

Mikael Brodén gick igenom ekonomin gällande produktion och förbrukning samt känslighetsanalys.

§ 13 Inköpsstatistik

Ärendet bordlades till kommande möte.

§ 14**Övrigt**Biogas

Ordförande frågade om status gällande biogas. Stefan Wennerström redogjorde för aktuellt läge. Förslag översänt till Eskilstuna Biogas. Stefan Wennerström bedömer att biogas kommer att redovisa positivt resultat efter år 2023.

Det är sjunkande gaspriser i Europa och därmed minskar EEMs förluster.

Inga övriga frågor hanterades.

§ 15 Ärendelista

Genomgång och uppdatering av ärendelistan. 1 ärende tillkom och 3 ströks.

Ärendelistan godkändes.

§ 16 Utvärdering av dagens styrelsemöte

Presentationerna kan med fördel kortas ner till förmån för mer utrymme för diskussioner och frågor.

Nästa ordinarie styrelsesammanträde 24 november kl 09:00-12:00.

Anton Varnäs
anton.varnas@eakf.se

Eskilstuna Kommunföretag AB, Styrelsesammanträde 10/2022, 2022-10-25

Reservation till §6 att godkänna Eskilstuna Kommunfastigheter ABs affärsplan för 2023-2027 inklusive ettårigt perspektiv för 2023

En affärsplan är en beskrivning av hur en affärsidé kan översättas i ett antal affärsmål, en bedömning av genomförbarheten och en plan för att uppnå målen.

Eskilstuna Kommunfastigheter ABs ("KFast") affärsplan är mycket utförlig, tydlig och omfattande när det avser vad verksamheten avser uppnå, men ytterst begränsad vad avser ekonomi och finans. D.v.s. avsaknad av genomförbarhet.

Affärsplanen anger att ca 1100 lägenheter ska byggas och 875 lägenheter ska ROT-renoveras under perioden 2023-2027. Dvs en expansion av antal lägenheter under förvaltning om ca 15% och renovering motsvarande ca 12% av det förvaltade beståndet. Man kan anta att nybyggnationen medför en bruttovärdeökning inom affärsområdet bostäder om ca 25-30%. Det är en extrem expansion i en tid där marknadsförutsättningarna för nyproducerade bostäder är svaga och instabila.

Något belopp för investering och kostnad för renoveringar anges inte i affärsplanen, men kan antas till i storleksordningen ca 3 miljarder kronor.

Informationen som presenteras under rubriken "Stabil Ekonomi" är så pass begränsad att det är orimligt att en ledamot ska kunna ta ställning och ta beslut i frågan. Affärsplanen anger förväntade rörelseresultat före räntor och ränteutgifter som medför att bolagets finansiella stabilitet äventyras.

För en affärsplan med fastighetsinvesteringar genom nyproduktion i miljardklassen är det rimligt att som minst följande underlag ingår:

- Resultatprognos över totalt 20 år eftersom det avser en så pass stor expansion av hyresfastigheter
- Balansprognos över samma period
- Resultat- och balansprognos bör vara uppdelade per affärsområde och totalt
- Resultat- och balansprognos bör redovisas för minst två scenarion. Dels verksamheten utan expansionen, dels verksamheten med expansionen.

Balansräkningen bör innehålla bokfört värde såväl som uppskattat substansvärde.

Antaganden om t.ex. hyresutveckling, räntor, inflation, energipriser bör framgå tydligt.

Följande finansiella nyckeltal bör som minst redovisas (för respektive år i prognosen):

- LTV (Loan to Value) / Belåningsgrad (i relation till substansvärde/marknadsvärde och bokfört värde)
- Räntetäckningsgrad
- Ränteduration (genomsnittlig räntebindning)

- Genomsnittlig årsränta
- Direktavkastning

IRR bör anges för investeringen separerad från befintlig verksamhet. En känslighetsanalys bör redovisas.

På sidan 29 i affärsplanen framgår ett förväntat rörelseresultat före räntor för 2027 om 292 mkr och en uppskattad räntekostnad om 222 mkr för samma år. Det motsvarar en räntetäckningsgrad om 1.3, vilket är alldeles för lågt för ett fastighetsbolag med en ränteduration under 10 år.

Att investera så stora belopp med en räntetäckningsgrad så låg som 1.3 medför en mycket stor känslighet för ränteförändringar och inflation och bör anses som en extremt hög finansiell risk. Det är direkt olämpligt för KFast och bör ses som motsatsen till "Stabil Ekonomi".

Därför reserverar jag mig.



Anton Varnäs

