



Ägardirektiv för år 2023 för Eskilstuna Kommunföretag AB

Allmänt

Verksamheten i Eskilstuna kommuns bolag ska bedrivas med utgångspunkt från affärsmässighet och samhällsnytta, vilket innebär att bolagen drivs på ett sätt som värder kapital och ger skälig avkastning med hänsyn till en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling samt en teknologisk hållbar grund samt att ge bidrag för att utveckla Eskilstuna kommun. Bolagen ska behållas i kommunal ägo, vilket ökar förutsättningarna för att få till stånd en sådan utveckling mot samhällsnytta och affärsmässighet.

Kommunkoncernens verksamhet, varor och tjänster ska utgå från att alla ska ha möjlighet att ta del av utbudet. Oavsett kön och samhällsklass ska alla bemötas på lika villkor.

Rekryteringsarbetet inom bolagen ska utgå från ett jämställdhets- och mångkulturellt perspektiv för att uppnå jämställd och mångkulturell representation på alla poster och nivåer där så är praktiskt möjligt, i synnerhet när det gäller VD och chefer.

Inom de kommunala bolagen och inom stadsbyggnadsområdet finns en stor risk för att korruption och muta kan uppstå. Därför ska samtliga kommunala bolag bedriva ett aktivt arbete mot korruption och muta.

Styrning av Eskilstuna kommuns bolag

Eskilstuna kommuns helägda bolag

Ägarens styrning och uppföljning av verksamheten inom bolagskoncernen sker via ägardirektiv till moderbolaget och från moderbolag till helägda dotterbolag.

Eskilstuna Kommunföretag AB

Kommunföretag AB är moderbolag i den kommunala bolagskoncernen.

Moderbolagets syfte är bland annat att arbeta för ökad samverkan mellan bolagen och med kommunen, samt att svara för stärkt ägarstyrning och ägarkontroll.

Vid minst 4 tillfällen per år sker dialog och uppföljning via ägarsamtal mellan kommunledningen och samtliga bolagsledningar (ordförande och VD deltar).

Vid sidan av ägardirektiv ska moderbolaget tillse att kommunövergripande planer implementeras i bolagens års- och långtidsplanering, samt att till bolagen särskilt riktade uppdrag/ åtaganden från kommunens årsplan utförs och avrapporteras vid fastställda tidpunkter enligt kommunens styrmodell.

Kommunens övriga styrdokument och ”Strategiska inriktning” (4-års mål) gäller även inom bolagskoncernen (om inte annat anges).

Ekonomiska och finansiella direktiv

Utdelningskravet från ägaren, Eskilstuna kommun, riktas mot moderbolaget Eskilstuna Kommunföretag AB, som i sin tur fördelar det till dotterbolagen utifrån mål, marknadsmässig avkastning och risker inom respektive verksamhet.

Inriktningen ska vara att skapa en hållbar och långsiktig avkastning från bolagskoncernen.

Utdelningen till ägaren ska uppgå till 140,5 miljoner kronor. Dessutom ska Kommunfastigheter avsätta 11 miljoner kronor av resultatet i särskild utdelning till ägaren som ska användas till bostadssocialt arbete i kommunen.

Vid sidan av utdelningen tillkommer marknadsmässig årlig borgensavgift samt marknadsmässiga räntor på samtliga nya och äldre lån som innehas av bolagen i bolagskoncernen.

För att dels säkra en långsiktigt och hållbar utdelningsnivå från bolagskoncernen och dels säkerställa att bolagen klarar sina framtida investeringar med god egenfinansiering får Kommunföretag AB i uppdrag att utreda olika ekonomiska modeller som tillgodoser båda dessa perspektiv.

Kommunföretag får i uppdrag att ta fram en årlig Co2 budget och ett årligt Co2 bokslut för samtliga bolag.

Eskilstuna kommuns Internbank fastställer löpande nivån på ovanstående avgifter. Underlag redovisas i finansrådet.

Internbank

Alla helägda bolag ska låna pengar via kommunens internbank.

Ägardirektiv 2023**Moderbolaget ska ansvara för:****Stark position i regionen**

Eskilstuna Kommunföretag ska agera för att stärka kommunens position i regionen. Moderbolaget ska styra och verka för att koncernens bolag söker samarbeten med kringliggande kommuners företag i syfte att effektivisera och utveckla verksamheten.

Miljöcertifiering/Miljödiplomering

Alla helägda bolag ska miljöcertifieras/miljödiplomeras samt verka för certifiering eller diplomering även i delägda bolag.

Vindkraft (klimatplanen)

Moderbolaget ska följa upp fullmäktiges beslut om investeringar i egen vindkraft, vilket för kommunföretagskoncernen innebär att egen vindkraft ska byggas ut till motsvarande 75 % av den egna elanvändningen i respektive organisation (bolagen exkl. EEM).

Solceller/solenergi (klimatplanen)

Bolagskoncernen ska verka för att nå målet om minst 30 % av sin elanvändning från sol 2023. Investering och drift kan ske i egen regi eller i samverkan med den del av det lokala näringslivet som vill stärka sin miljöprofil.

Eskilstuna flygplats

Kommunföretag får i uppdrag att stänga ner flygplatsen och göra om ytan så att den kan användas till fortsatt utbyggnad av logistikparken.

Sociala, etiska och miljömässiga villkor vid upphandling

Fullmäktige har antagit riktlinjer för upphandling. Moderbolaget ska följa upp att all upphandling inom bolagskoncernen har stöd i riktlinjerna. Riktlinjerna gäller alla bolagen. I varje upphandling ska det ställas krav på kollektivavtal eller precisa krav utifrån kollektivavtalens innehåll och klimatåtgärder ska värderas.

Direktiv till alla bolag i arbetsgivarrollen

Moderbolaget skall följa upp att beslut innehållande målsättning att anställa personer med biståndsbeslut i form av daglig verksamhet och sysselsättning efterlevs inom bolagskoncernen (150 personer gäller kommunen och bolagen

gemensamt). Anställningarna ska ske med jämn fördelning över åren. Jämn könsfördelning ska eftersträvas.

Följa upp den 4-åriga strategiska inriktningen

Moderbolaget ska ge direktiv och följa upp den 4-åriga strategiska inriktningen.

Krisorganisation

Bolagen ska delta i kommunens krisorganisation utifrån kommunfullmäktiges krisledningsplan.

Grov organiserad brottslighet

Bolagskoncernen ska i samverkan med kommunen bidra till arbetet mot den grova organiserade brottsligheten. Alla bolag ska ha en handlingsplan som beskriver hur man bidrar till att minimera grov organiserad brottslighet.

Arbetspraktikplatser

Ge direktiv om att bolagskoncernen ställer arbetspraktikplatser till förfogande för såväl gymnasieelever, SFI-studerande och studerande på yrkesutbildningar. Samarbetet måste stärkas mellan kommunen och Arbetsförmedlingen när det gäller matchning av personer.

Moderbolaget ska ge Eskilstuna Kommunfastigheter AB följande direktiv:

Utveckla Munktellstaden

Munktellstaden

Munktellbadet och Arenan är två viktiga platser att utgå ifrån i Munktellstadens fortsatta utveckling. Kommunfastigheter ska fortsätta leda utvecklingsprojektet med byggnation av bostäder i Munktellstaden.

Utveckla kommunens båda stadskärnor

Kommunfastigheter ska samverka med kommunstyrelsen i syfte att bygga nya bostäder i Eskilstuna. Kommunfastigheter ska även uppmärksamma vår andra stad i kommunen för att utveckla Torshälla.

Offentlig konst vid nybyggnation

Vid nybyggnation av bostäder och verksamhetslokaler ska man alltid värna människors behov av konstnärlig utsmyckning och för verksamhetslokaler ska 1,0% av byggkostnaden gå till konstnärlig utsmyckning.

Nyproduktion av bostäder

Kommunfastigheter ska under en femårsperiod bygga hyresrätter till en volym om minst 300 lägenheter per år med rimliga hyror och därmed sträva efter låga byggkostnader. Uppföljning ska ske löpande vid ägarsamtal och kommunstyrelsen. Nybyggnation ska ske även i orter som Hållsta, Kjula, Hållby.

Kommunfastigheter ska verka för blandade former av boende, men det är inte Kommunfastigheter som ska bygga bostadsrätter. Kommunfastigheter ska fokusera på att bygga hyresrätter.

För att motverka segregation se till att bygga hyresrätter i utpräglade villaområden.

Ingen utförsäljning av allmännyttans fastighetsbestånd (kommunala hyresbostäder) ska ske.

Ingen utförsäljning av Bad och Arena eller välfärdslokaler (offentliga lokaler) ska ske.

SKR:s och SABO:s upphandling av bostadsbyggnation ska utnyttjas och eventuella tillkommande statliga stöd ska sökas i all nyproduktion av bostäder.

Ungdoms- och studentbostäder

Ungdoms- och studentbostäder ska byggas i samband med nybyggnation eller vid omvandling av lämpliga objekt.

Ägaren godkänner att bolagets soliditet ansträngs i samband med direktiv om bostadsbyggande och utvecklingsprojektet Munktellstaden. Lägstanivån bör inte understiga 12 % soliditet utan föregående dialog med ägaren.

Tillgänglighet

Bolaget ska skapa ökad tillgänglighet i bostadsområdena och i lägenheterna för att möjliggöra kvarboende vid stigande ålder eller funktionsnedsättning.

Bolaget ska öka andelen hissar i sitt bestånd.

Skapa omflyttning – förbättra äldres möjlighet till bostadsbyte

I dialog med Vård- och omsorgsförvaltningen och Torshälla Stads förvaltning ska bolagen, inom ramen för nyproduktionen, planera för bostäder och stadsmiljöer i syfte att skapa hyresrättsboende med god tillgänglighet och rimliga hyror för äldre.

Kommunfastigheter ska delta i dialogen runt framtagande av detaljplaner för att kunna bygga nya hyresrätter i bostadsområden så att blandade bebyggelsemiljöer skapas i ökad utsträckning.

Bostadskö

Kommunfastigheter ska som fastighetsägare delta i och bidra till att det skapas en gemensam bostadskö av liknande modell som för studentbostäder. Kommunstyrelsen ska tillsammans med Kommunfastigheter utreda förutsättningar för en samordnad bostadskö och vara med i arbetet med att starta en bostadsförmedling i Eskilstuna.

Planerat underhåll och upprustning i bostadsbestånden

Kommunfastigheter ska fortsätta med renoveringar, energieffektiviseringar och underhåll utifrån arbetsmodellen i Lagersberg, samt tillgänglighetsanpassa befintliga fastighetsbestånd.

Underhållsåtgärderna inklusive kommande stambyten i allmännyttans bostadsbestånd **Hem för Miljoner** är prioriterat och viktigt för värdesäkring och för stadsdelars attraktivitet. När underhållsåtgärderna ska genomföras ska hyresjusteringarna vara väl genomtänkta och hyresgästerna ska kunna bo kvar. Det ska utgå ifrån en ekonomisk analys över hushållens disponibla inkomst. Hyresgästerna ska involveras och uppmuntras till delaktighet. Lägenheterna ska renoveras till en standard som hyresgästerna är villiga att betala för och klarar av utifrån den disponibla inkomsten. Renoveringarna ska göras varsamt.

Bolaget ska utveckla utemiljöer till stimulerande, kreativa, äldreanpassade, lekfulla och gröna platser.

Sociala åtaganden

Kommunfastigheter skall utifrån en ledande roll i kommunens bostadspolitik föra dialog med sina hyresgäster, och lokala föreningar avseende service, trygghet, tillgänglighet och boendemiljö i bostadsbestånd och stadsdelscentra med syfte att utveckla dessa. Kommunfastigheter ska ha ett boendeinflytandeavtal med Hyresgästföreningen för att uppmuntra att ideella krafter engageras i stadsdelarna i Kommunfastigheters fastighetsbestånd.

Bolaget skall arbeta med stadsdelsutveckling, bland annat tillsammans med kommunens förvaltningar, boende och ideella organisationer. Arbetet ska bedrivas enligt kommunens arbete med jämställdhet, folkhälsa, trygghet och inkludering.

Bolaget ska ta ansvar för att ge människor med särskilda behov möjlighet till tryggt boende. I dialog med kvinnojouren MOA och Socialnämnden ska bolaget kunna tillhandahålla tillräckligt antal lägenheter till våldsutsatta kvinnor och barn. Lägenheterna kan med fördel vara satellitlägenheter kopplade till MOAs verksamhet.

Kommunfastigheter ska fokusera än mer på trygghet i sina bostadsområden. Det kan ske bland annat genom att anställa s k trygghetsvärdar som man gjort i Göteborg och genom att inte lägga ut på andra utan i stället ha egen personal som lokalvårdare och fastighets-skötare som har möjlighet att bli kända av hyresgästerna och de boende.

Kommunfastigheter ska jobba vidare med Huskurage i sitt lägenhetsbestånd.

Kommunfastigheter ska göra en översyn av uthyrningspolicyn i syfte att öka möjligheten för människor i ekonomiskt utsatta lägen att bli erbjudna lägenhet.

Kommunfastigheter ska se över hur man ska minska de ekonomiska kraven på blivande hyresgäster, inte minst för att motverka strukturell bostadslöshet. Detta genom att ta bort krav på avsaknad av betalningsanmärkningar på likande sätt som gjorts i Göteborg.

Inkomstkraven på hyreslägenheterna i Kommunfastigheters hela fastighetsbestånd ska tas bort. Bostad är en mänsklig rättighet.

Näringslivsförtur ska tas bort.

Särskild utdelning för bostadssociala åtgärder

Kommunfastigheter ska avsätta 11 miljoner av resultatet i särskild utdelning till ägaren att användas till bostadssocialt arbete i kommunen.

Fler cyklar och färre bilar

Kommunfastigheter ska i sitt bostadsbestånd och vid verksamhetslokaler främja användning av cykel.

Nya typer av transportcyklar och cykelvagnar ställer nya krav på utformning av parkeringsmöjligheter. Cykelstölderna ska motverkas genom att öka tillgången på säkra cykelparkeringar.

Energifrågor/miljöprofil

Bolaget ska ligga i framkant i sitt miljö- och klimatarbete. All om-, ny- eller tillbyggnation ska utgå från att minimera miljöpåverkan och ha energieffektiva lösningar enligt klimatplan, d.v.s. leda till total energieffektivisering med minst 30 % per m² från 2009 till 2025.

Energieffektiviseringar ska även göras i befintliga fastigheter i samverkan med kommunen. Eventuellt tillkommande statliga stöd ska sökas.

Bolaget ska arbeta aktivt med energieffektivisering samt miljöåtgärder, exempelvis genom att på lämpliga platser i sitt fastighetsbestånd använda miljöanpassande alternativ i enlighet med klimatplan.

Arbetet med att fler skolor, förskolor och vård- och omsorgsboenden samt av andra bolagen förvaltade byggnader i stadens olika delar förses med aktiva tak (solceller och gröna tak) ska fullföljas. Bolaget ska bygga ut andelen solpaneler på befintliga och nya fastigheter.

Kommunens verksamhetsfastigheter

För kommunens verksamhetsfastigheter ska årligen hyresnivå och övriga villkor fastställas via indexuppräknning i enlighet med vad som avtalas mellan kommunen och bolaget.

Underhållsmedel ska integreras med kommunens energitjänsteupphandling.

Tillsammans med berörda kommunala nämnder göra plan för, samt påbörja att skapa trädgårdar vid kommunens äldreboenden.

Kommunfastigheter ska verka för ökat bostadsbyggande i trä.

NKI-mätning för verksamhetslokalerna

Kommunfastigheter ska årligen följa upp nöjdhetens hos verksamheten i lokaler förvaltade av respektive bolag.

NKI-mätningen ska syfta till att förbättra den fysiska inom- och utomhusmiljön och bolagens/ förvaltarens service till verksamheten. Särskilt ska nöjdheten mätas hos förskolebarn, elever och lärare samt boende och personal i särskilda boenden, demensboenden och LSS-boenden.

För att säkra kvaliteten i lokalvården Kommunfastigheter ansvarar för ska avtalen sägas upp med de privata entreprenörerna.

Munktellbadet

Bolaget skall av den privata aktören beställa attraktiva produkter och erbjudanden för kommuninvånarna och övriga besökare. Bolaget har ett samordningsansvar för simundervisningen.

Verksamhetsinriktning

Verksamheten ska erbjuda kommuninvånarna och övriga besökare möjlighet till aktivitet av god kvalitet i samband med idrottsutövning, simundervisning, motions- och familjebad. Verksamheten ska präglas av affärsmässighet, kvalitet, säkerhet, och service. Kommunfastigheter ska säkra ovanstående i avtal med den privata aktören som driftar Munktellbadet.

Bolaget ska göra en utvärdering av kvalitet och prisnivå i Munktellbadet hos den privata aktör som tagit över driften av Munktellbadet.

Eskilstuna Logistik

Eskilstunas logistiksatsning ska präglas av höga miljöprestanda i alla led.

Bolaget ska leda arbetet med utveckling av kommunens logistiksatsning.

Bolaget ska eftersträva att arbetstillfällen skapas för både kvinnor och män.

Moderbolaget ska ge Eskilstuna Energi och Miljö AB följande direktiv:

Bolagets verksamhetsområde

EEM skall i rollen som ägarbolag för Eskilstuna kommuns miljö- och produktionsanläggningar agera så att driftbolaget ESEM driver verksamheten i enlighet med Eskilstuna kommuns antagna planer: Klimatplan, Vattenplan, Avfallsplan, samt Plan för sanering av förorenade områden.

Vatten

Bolaget ska arbeta med att bibehålla och förbättra färskvattnets kvalitet och att en vattenreserv säkras.

Utsläppsrätter

Bolaget ska annullera de utsläppsrätter som erhålls i syfte att minska det totala växthusgasutsläppet.

Effektivisering/taxor

Bolagets/kommunens taxor ska vara konkurrenskraftiga.

Taxekonstruktioner för el och värme som ger fördelar om konsumtionen sker när dygnsbelastningen är låg ska tas fram.

Fjärrvärme

Bolaget ska med olika metoder sträva efter att behålla eller öka fjärrvärmens andel av marknaden och arbeta för att ersätta el med fjärrvärme. Spillvärme ska eftersökas för att stärka upp produktionen.

Elnät

Bolaget ska arbeta med att investera och förnya i ett starkare och driftsäkrare nät i sitt elnätsområde.

Bolaget får i uppdrag att stärka det lokala och regionala elnätet samt utvidga sitt erbjudande till elkunderna genom att, i första hand i samarbete med lokala företag, investera i en större solcellspark, 15-20 MW.

Dagvattenhantering

Bolaget skall och i enlighet med kommunens Vattenplan tillsammans med kommunstyrelsen, stadsbyggnads-, miljö- och räddningstjänstnämnden, utveckla tekniska och ekonomiska lösningar för dagvattenhanteringen.

Ledningar och cykelbanor

EEM AB ska samverka med Stadsbyggnadsnämnden och Torshälla stads nämnd för att anlägga fler cykelbanor i anslutning till nya ledningsschaktningar som genomförs.

Energiproduktion

Bolaget ska eftersträva och utveckla en högre andel produktion från förnyelsebara energikällor med låg miljöpåverkan. Detta med avsikt att ha fossilfri drift.

Bolaget ska göra det möjligt för elnätstkunder att producera egen el och stimulera mikroelproduktion. Flerbostadshus, näringslivsfastigheter och enfamiljshus ska vara målgrupp för arbetet.

Miljökunskande

Bolaget ska med riktning till barn och ungdom arbeta med att öka miljökunskandet inom de tre områdena avfall, energi och klimat, samt vatten.

EEM ska därför delta samt delfinansiera koncerngemensamt samarbete kring utbildningsprojektet Eco Friends.

Bolagets miljöarbete ska vara i framkant. Lönsamhet kan få stå tillbaka i utvecklingsprojekt och verksamheter som syftar till att värna miljön/klimatet. Statliga stöd genom Klimatklivet etc ska sökas där det är möjligt.

Bolaget får i uppdrag att göra en förstudie för att undersöka ytmässiga förutsättningar i Retuna Återbruksgalleria för att därefter starta en byggmaterialåtervinning.

Biogasproduktion

Bolaget ska arbeta för ökad produktion av biogas med målsättningen att kunna försörja all konsumtion av biogas i kommunen och därmed vara självförsörjande. Näringsidkare och kommunala verksamheter ska erbjudas insamling av organiskt avfall verksamhetsnära. Separerad rötning ska eftersträvas vid ny anläggning.

Bolaget ska etablera ytterligare ett tankställe för biogas på södra eller östra delen av Eskilstuna kommun.

Ekeby reningsverk

Att Ekeby reningsverk uppgraderas med bland annat läkemedelsrening. Ekeby Våtmark ska underhållas i enlighet med syftet, vattenrening, utökad fågelliv och naturnära friluftsliv.

Lilla Nyby

Optisk färgsortering till flerfamiljslägenheter införs.

Småskalig produktion

Bolaget ska i egen regi, eller i samverkan med andra intressenter, arbeta med närvärme och energiproduktion i form av mindre anläggningar för grupper av hus. Bolaget ska, utifrån kommuninvånarnas behov, utveckla produkter och tjänster som är naturligt kopplade till bolagets grunduppdrag.

Stadsnät

Bolaget ska fokusera på att bygga ut Bredband i de ”vita fläckar” som återstår på landsbygden.

Eskilstuna Strängnäs Energi och Miljö- ESEM

Strängnäs kommun och Eskilstuna kommun har utarbetat gemensamma ägardirektiv som avser det samägda bolaget ESEM.

Tidigare beslutade ägardirektiv för ESEM gäller fram till dess att nya framarbetas.