



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

Protokoll nr 379

Protokoll fört vid styrelsemöte i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag

Tid: tisdag den 22 september 2020 kl 14.00 – 16.30
Plats: Kontoret och Teams

Närvarande styrelseledamöter och suppleanter:

Bedo Kaplan	ordförande
Jakob von Engeström	vice ordförande
Alva Cedergren	ledamot
Leif Hällström	ledamot
Gunnar Hedberg	ledamot
Mats Wurmbach	ledamot
Gunnar Kraft	ersättare för Edip Akay
Pelagia Afentoulidou	suppleant
Ulf Åström	suppleant
Josef Gäreskog	suppleant (§ 1-9)

Övriga deltagare vid mötet

Anders B Lundh	VD
Anna Wikerman	Konsultföretaget RSD (§ 8)
Lisa Lagerén	Konsultföretaget RSD (§ 8)
Josefin Wallberg	Koordinator (§ 9)
Thomas Olsson	Driftchef (§ 10)
Patrik Nyman	Ekonomichef (§12)
Jens Dahlman	Fastighetschef (§13)

Anmält frånvaro

Edip Akay	ledamot
Jimmy Mattsson	suppleant



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

Formalia

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande Bedo Kaplan öppnade mötet och hälsade alla välkomna. Mot bakgrund av coronapandemin hålls mötet via Teams.

§ 2 Val av protokolljusterare

Alva Cedergren utsågs att jämte ordförande justera protokollet.

§ 3 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

Anmälningar och rapporter

§ 4 Föregående protokoll

Ordförande gick igenom föregående protokoll nr 378. Styrelsen beslutade att godkänna protokollet och lägga det till handlingarna.

§ 5 Fastighetsförsäljningar

VD rapporterade om status för försäljning av bolagets fastigheter.

Fastigheten Gottsunda 34:7 är som tidigare rapporterats såld till JM. Fastigheterna i Storvreta är sålda till Botrygg vilka har tillträtt fastigheterna.

Försäljningen av fastigheterna inom kvarteret Flöjten planeras till våren 2021. För närvarande är planen att samtliga fastigheter kvarstår inom kommunen, men under nya huvudmän.

Försäljningen av Treklängen och Boule & Bollhallen till Skolfastigheter planeras att genomföras under våren 2021.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

A. K. F.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

§ 6 Idékoncepttävling

VD rapporterade om status för Idékoncepttävlingen och aktuell tidplan för processen. Indikativa bud ska enligt tidplanen inkomma senast den 14 oktober. Därefter fattas beslut om exklusivitet i processen. Beslut om en eventuell försäljning ska fattas av kommunfullmäktige och beräknas till det första kvartalet 2021.

VD berättade att bolagets organisation är hårt ansatt av arbete med fastighetsförsäljningar och idékoncepttävling vilket ska utföras parallellt med bolagets ordinarie verksamhet. Bolaget kostnader för det tillkommande arbetet bedöms för innevarande år uppgå till ca 5 MSEK.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

§ 7 Fastighetsvärderingar

VD rapporterade. Styrelsen beslutade vid sitt förra möte att uppdra till VD att genomföra externa värderingar av fastigheterna Gottsunda 34:2 och Gottsunda 34:8. Värderingen av fastigheten Gottsunda 34:2 var nu klar och presenterades vid mötet. (Värderingen av Gottsunda 34:8 var inte klar.) Värderingsinstitutet Savills marknadsvärdering för fastigheten Gottsunda 34:2 blev 1 040 MSEK. Detta marknadsvärde överstiger med god marginal fastighetens bokförda värde.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

§ 8 Affärsplan

För den händelse att idékoncepttävlingen inte leder till en försäljning så behöver UKFAB ha en planering som visar hur de resterande fastigheterna kan förvaltas. Mot den bakgrunden hade styrelsen uppdragit till VD att ta fram en affärsplan för femårsperioden 2021 – 2025. VD redovisade vid mötet arbetet till dags dato. Konsulterna Anna Wikerman och Lisa Lagerén deltog vid mötet och presenterade tankar kring de kommande fem åren. Slutligt förslag inklusive redovisning av möjlig värdetillväxt och uppskattat investeringsbehov kommer att presenteras som ett alternativt scenario i samband med att ordinarie affärsplan föreläggs styrelsen vid mötet i november.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

§ 9 Verksamhetsplan 2020

Koordinator Josefin Wallberg redovisade status för arbetet med bolagets olika uppdrag enligt verksamhetsplanen.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

Styrelsen kunde konstatera att arbetet följer tidplanen och lade rapporten till handlingarna.

§ 10 Miljöarbete

Driftchef Thomas Olsson rapporterade om bolagets miljöarbete. Styrelsen har för åren 2020/2021 lagt fast mål som innebär att under en tvåårsperiod minska förbrukningen av fastighetsel och värme med 10 % och topeffekten vad avser fastighetsel med 10 % samt topeffekten vad avser värme med 25 %.

Bolagets energikartläggning påbörjades i maj med fokus på att identifiera de åtgärder som krävs för att nå uppsatta miljömål för Gottsunda Centrum. Arbetet med energikartläggningen innefattar insamling av data, analys samt prioriteringar av åtgärder. Genomförande av åtgärderna påbörjas under hösten 2020.

Den egna solcellsanläggningen hade under första halvåret producerat 130 MWh.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

§ 11 VD:s rapport

VD rapporterade om verksamheten.

Coronapandemin fortsätter att påverka bolagets verksamhet men den normala verksamheten kan upprätthållas efter anpassningar. De flesta i kontorspersonalen arbetar hemifrån. Hela personalen träffar HR-chef för individuella genomgångar av hur hemarbetet påverkar dem och för att utröna om det finns behov av stöd.

Bolaget arbetar efter den handlingsplan för coronapandemin som tagits fram. Bolaget har gjort en riskbedömning och en kontinuitetsplan vad avser förmågan att upprätthålla verksamheten utifrån olika scenarier. VD har utsett två ersättare som kan träda in vid behov. Dessa är i första hand fastighetschef Jens Dahlman och i andra hand ekonomichef Patrik Nyman. Bolaget har även utarbetat en kommunikationsplan.

Coronapandemin drabbar även hyresgäster och besökare i bolagets centrumverksamhet. Flera av de åtgärder som bolaget har vidtagit för att minska effekterna hos de kommersiella hyresgästerna kommer att påverka resultatet för bolaget under 2020. För närvarande bedömer VD att den sammantagna negativa resultateffekten orsakad av pandemin kommer att bli 3 - 5 MSEK för 2020.

Besöksantalet i Gottsunda Centrum har påverkats negativt (- ca 4,0 %) av coronapandemin men omsättningen ökar i Gottsunda Centrum som helhet. Hitintills i år har omsättningen ökat med ca 4,0 %. Ser man till segmenten så har dagligvaror ökat med ca 7,0 % emedan F&B minskat med

Handwritten signature



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

ca 7,0 % under perioden. Sällanköpsvaror har en ännu sämre utveckling med ett tapp om ca 23 % hitintills i år.

För närvarande är vakanserna i bolagets fastighetsinnehav 3 300 m². I januari 2017 var vakanserna 9 000 m². Flera lovande förhandlingar pågår men VD poängterade att uthyrningsarbetet är avsevärt svårare under coronapandemin.

Pågående projekt innefattar konvertering av Björngården till bostäder, renovering av taket på Gottsunda Centrum samt att vindfång byggs i entréerna till Gottsunda Centrum.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

Beslutsärenden

§ 12 Bokslut för augusti samt prognos för helår

Ekonomichef Patrik Nyman redovisade bolagets resultat och prognos för 2020. Resultatet efter justeringar för jämförelsestörande poster per den 31/8 överträffar budget. Driftnettot blev 29,4 MSEK och resultatet före finansnetto blev 1,4 MSEK. Bolagets resultat före finansnetto inklusive jämförelsestörande poster uppgick till 2,6 MSEK.

Bolaget följer i stort den prognos som lämnades baserat på aprilbokslutet och bedömningen är fortfarande att resultatet efter justeringar för extra ordinära intäkter och kostnader överträffar budget. Driftnettot beräknas bli 44,0 MSEK och resultatet före finansnetto beräknas bli 2,3 MSEK.

Styrelsen beslutade att godkänna redovisningen av det ekonomiska utfallet per den 31 augusti samt prognos för helåret baserad på tertialbokslutet.

§ 13 Exploateringsavtal

Fastighetschef Jens Dahlman föredrog ärendet. Som ett led i etableringen av den nya Gottsundaskolan ska fastigheten Gottsunda 34:8 samt del av fastigheten Gottsunda 34:2 (Treklangen) överlåtas till Uppsala kommuns Skolfastigheter AB (Skolfastigheter).

För att kommunens tidplan ska hålla behöver byggandet av den planerade vägen påbörjas innan fastighetsöverlåtelsen till Skolfastigheter genomförts. Exploateringsavtal för detta ändamål måste därför ingås med UKFAB för att senare överföras till Skolfastigheter.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

Styrelsen beslutade att uppdra till VD att underteckna exploateringsavtal med Mark och Exploatering (MEX) gällande Gottsunda 34:8 samt del av Gottsunda 34:2. Exploateringsavtalet ska gälla till dess att fastigheterna överförs till Uppsala kommuns Skolfastigheter AB.

Övriga frågor

Inga övriga ärenden hade anmälts.

§ 14 Nästa möte

Nästa ordinarie sammanträde hålls tisdagen den 24 november 2020 kl 14.00.

Uppsala den 30/9 2020

Vid protokollet

Anders B Lundh

Justeras

Uppsala den 20.10.19.....

Bedo Kaplan

Uppsala den 22/10/20.....

Alva Cedergren