



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

Protokoll nr 388

Protokoll fört vid extra styrelsemöte i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag

Tid: torsdag den 26 augusti 2021 kl 18.00 –19.30
Plats: Kontoret och Teams

Närvarande styrelseledamöter och suppleanter:

Bedo Kaplan	ordförande
Jakob von Engeström	vice ordförande
Alva Cedergren	ledamot
Gunnar Hedberg	ledamot
Mats Wurmbach	ledamot
Gunnar Kraft	ersättare för Edip Akay
Ulf Åström	ersättare för Leif Hällström
Göran Urdén	suppleant

Övriga deltagare vid mötet

Jens Dahlman	tf VD
Josefin Wallberg	administrativ chef
Patrik Nyman	ekonomichef

Anmält frånvaro

Leif Hällström	ledamot
Edip Akay	ledamot
Jimmy Mattsson	suppleant
Pelagia Afentoulidou	suppleant

Formalia

§ 1 Mötets öppnande

Vice ordförande Jakob von Engeström öppnade mötet och hälsade alla hjärtligt välkomna. Mot bakgrund av coronapandemin hålls mötet även via Teams. Ordförande Bedo Kaplan närvarade



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

digitalt på mötet men på grund av hans dåliga internetuppkoppling är vice ordförande Jakob ordförande på mötet.

§ 2 Val av protokolljusterare

Gunnar Kraft, ersättare för Edip Akay, utsågs att jämte vice ordförande justera protokollet.

§ 3 Val av sekreterare

Josefin Wallberg, administrativ chef, utsågs till sekreterare.

§ 4 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes. Med anledning av att mötet är extrainsatt kommer föregående protokoll att anmälas på nästa ordinarie styrelsemöte.

Anmälningar och rapporter

§ 5 Gottsunda centrum, förändring av fastighetsägandet

Vice ordförande lämnade över ordet till tf VD Jens Dahlman som redogjorde för ärendet.

Onsdagen den 25 augusti togs beslut i kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta om förändring av fastighetsägande gällande Gottsunda Centrum och bolagets fastighet Gottsunda 34:2. Jens Dahlman återgav delar av den presentation som bolagets arbetsutskott och ledning fått ta del av vid ett möte med kommunledningen, tjänstemän och politiker, under tisdagen den 24 augusti. Hela presentationen hade inte distribuerats till bolaget.

Kommunfullmäktige beslutade den 29 april 2019, § 151, att uppdra till kommunstyrelsen att tillsammans med Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag genomföra en idékoncepttävling för försäljning av Gottsunda centrum. I kommunfullmäktiges beslut från 2019 pekades på att den slutliga omfattningen av avyttringen kommer att avgöras utifrån de förslag som lämnas in, vilka kan omfatta hela eller dela av centrumfastigheten. Dock framhölls att försäljningen ska som minst innehålla centrumbyggnaden i sin helhet.

Idékoncepttävlingen har genomförts av kommunledningen och stadsbyggnadsförvaltningen. Det inkom fyra förslag till idékoncept med tillhörande bud. Utöver detta hade det inkommit en indikation till bud utan idékoncept. Stadsbyggnadsförvaltningen har genomfört en utvärdering av de inlämnade idékoncepten. Vid en genomlysning av de inkomna idékoncepten gjordes bedömningen att ingen av aktörerna hade den efterfrågade utvecklingskraften för fastighetens samtliga delar.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

En av budgivarna bedömdes av styrelsen för USAB ha erforderlig erfarenhet och utvecklingskraft avseende centrumbyggnaden och att utvecklingskonceptet var trovärdigt och genomförbart. Förhandlingar påbörjades med den aktören, men innan slutförhandlingarna tog vid avbröts förhandlingarna. Övriga förslag bedömdes inte uppfylla samtliga krav för att kunna gå vidare i en förhandling. Idékoncepttävlingen föreslås nu avslutas utan att någon försäljning kommit till stånd.

Kommunledningskontoret har genomfört en analys av den ekonomiska utvecklingen i UKFAB mellan åren 2015–2019. I korthet är kommunledningskontorets slutsats att bolagets tillgångar minskat i värde över denna tid, eftersom bolagets resultatutveckling varit negativ.

Patrik Nyman, ekonomichef, presenterade bolagets kommentarer till analysen. Analysen av bolagets ekonomiska utveckling har gjorts utifrån det utkast till scenarioanalys som bolaget lämnade ifrån sig till kommunledningskontoret den 9 mars 2021.

I analysen av den ekonomiska utvecklingen åren 2015–2019 är uppgifterna hämtade från bolagets årsredovisningar justerat för Gottsundaskolan som totalförstördes i en brand 2018. I analysen/rörelseresultatet ingår jämförelsestörande poster som består att kostnader kopplade till försäljningsprocessen m.m. Kommunledningskontorets analys av den ekonomiska utvecklingen riskerar att bli missvisande då de inte tar hänsyn till att de jämförelsestörande posterna ingår i rörelseresultatet. När bolagets resultat redovisas inom kommunkoncernen har dessa jämförelsestörande poster plockats bort.

Värdet på en fastighet är en funktion av framtida nyttor och historiska fakta är av intresse endast i den mån de kan tjäna som vägledning för bedömning av framtida nyttor. Förändringen i driftnetto är ingen indikation på att fastighetsvärdet skulle ha minskat mellan 2015–2019 som kommunstyrelsens analys framlägger. Bolaget har uppfyllt resultatkraven samtliga år som perioden avser utom 2018. Vakanserna har dessutom minskat med ca 70 % och uthyrningar till samhällsnyttiga hyresgäster går helt i linje med bolagets affärsplan. Genom bolagets scenarioanalys har dessutom stora värden kunnat behållas inom till kommunkoncernen eftersom utvecklingsfastigheterna blir kvar i kommunal ägo.

Jens Dahlman fortsatte sin redogörelse av presentationen och visade förslaget att bostäderna överläts till Uppsalahem, att avyttra centrumbyggnaden inkl. gamla vårdcentralen och västra parkeringen samt att övriga delar av fastigheten behålls och avyttras stegvis i samband med utveckling.

UKFAB kommer, från och med hösten 2021, endast äga fastigheten som utgör Gottsunda centrum. Bedömningen har gjorts att det inte är ekonomiskt försvarbart att ha ett separat bolag med en helt egen organisation för att driva centrumbyggnaden. I det fall kommunstyrelsen inte finner en köpare av centrumbyggnaden föreslås att UKFAB blir ett fastighetsägande bolag under Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (idag Aktiebolaget Uppsala Kommuns Industrihus) där fastighetsförvaltningen utförs av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

En verksamhetsöverlåtelse genomförs den 31 oktober 2021 av bolagets uppdrag att förvalta och drifva sitt eget fastighetsbestånd till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB i enlighet med instruktioner från Uppsala Stadshus AB.

Flera ledamöter uttryckte sympati och deltagande för personalens situation genom hela försäljningsprocessen och vad det tillslut har resulterat i. Gunnar Kraft uttryckte uppfattningen att detta är kapitalförstörelse och att det är uppseendeväckande kritik som framförts mot UKFABs styrelse och personal. Han tillade dock att det är positivt att bostäderna stannar i kommunal regi.

Jens fortsatte presentationen med att gå igenom de att-satser som kommunstyrelsen beslutade den 25 augusti att föreslå kommunfullmäktige att besluta

1. **att** uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag att sälja och Uppsalahem AB att köpa den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av hyresbostäder till marknadsvärde genom ett för ändamålet bildat aktiebolag,
2. **att** uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag och kommunstyrelsen att genomföra en överlåtelse av utvecklingsdelen av fastigheten Gottsunda 34:2 från Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag till Uppsala kommun,
3. **att** godkänna att den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar (enligt bilaga 1) kan avyttras till en extern aktör efter kommunstyrelsens godkännande,
4. **att** uppdra till Uppsala Stadshus AB att leda och samordna en avyttringsprocess av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar,
5. **att** om kommunstyrelsen godkänner försäljning av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar, uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag att överlåta den berörda delen av fastigheten till det för avyttringsändamålet bildade bolaget i enlighet med instruktioner från Uppsala Stadshus AB,
6. **att** Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag blir ett fastighetsägande bolag under Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB med en fastighetsförvaltning som utförs av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB,
7. **att** uppdra till Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag att den 31 oktober 2021 genomföra en verksamhetsöverlåtelse av bolagets uppdrag att förvalta och drifva sitt eget fastighetsbestånd till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB i enlighet med instruktioner från Uppsala Stadshus AB,
8. **att** försäljningar av fastigheter in i de för avyttringsändamålet bildade aktiebolagen ska ske till det ekonomiskt mest effektiva värde som Uppsala Stadshus AB fastställer,
9. **att** om parterna inte kan komma överens om det marknadsmässiga värdet i samband med överlåtelser inom kommunkoncernen ska frågan avgöras av styrelsen för Uppsala Stadshus AB,
10. **att** godkänna mall för bolagsordningar, för de bolag som Uppsala Stadshus AB förvärvar för fastighetsägandet enligt detta ärende,
11. **att** kommunstyrelsens presidium ska utgöra styrelse för de bolag som Uppsala Stadshus AB förvärvar för fastighetsägandet enligt detta ärende, där kommunstyrelsens ordförande utgör ordförande för bolagen,



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

12. **att** till ägarombud för de bolag som Uppsala Stadshus AB förvärvar för fastighetsägandet enligt detta ärende utse kommunalrådet Rickard Malmström,
13. **att** uppdra till kommunstyrelsen att fatta nödvändiga följdbeslut så att de av kommunfullmäktige fattade besluten i detta ärende verkställs, samt
14. **att** i och med dessa beslut avsluta idékoncepttävlingen för Gottsunda centrum som beslutades av kommunfullmäktige den 29 april 2019, §151.

Den andra punkten vid mötet med kommunledningen den 24 augusti visade sig vara USAB:s beslut att uppmana styrelsen och VD för UKFAB att inte verkställa de erbjudanden om extern karriärväxling som bolaget lämnat till sina anställda. Jens Dahlman återberättade hur dessa erbjudanden kommit till.

Som styrelsen informerats om tidigare, föreslog bolagets förre VD Anders B Lundh att ett erbjudande om extern karriärväxling skulle lämnas till personalen för att säkerställa driften av UKFAB och Gottsunda Centrum. Erbjudandet togs fram i samarbete med Uppsala kommuns förhandlingschef Anna Lind och lämnades till personalen den 17 juni 2019, undertecknat av VD Anders B Lundh samt styrelsens ordförande Bedo Kaplan. Den ekonomiska eventualförpliktelse som erbjudandet resulterade i har redovisats i *not 3 Eventualförpliktelser: Omställningsersättning* i årsredovisningarna för 2019 samt 2020.

Syftet med erbjudandet var att säkerställa förvaltningen. Bolaget har under lång tid befunnit sig i ett mycket svårt rekryteringsläge. Det har visat sig svårt att attrahera kompetent personal till Gottsunda överlag (särskilt utsatt område) och i ljuset av de osäkerheter som försäljningsprocessen medförde blev rekryteringsläget nästintill omöjligt. För att minska risken för uppsägningar och för att minska risken för de ekonomiska och förvaltningsmässiga konsekvenserna av att behöva hyra in konsulter på obestämmd tid behövde de anställda ett erbjudande för att inte lämna. Flera valde ändå att lämna och har ersatts med konsultlösningar på grund av det svåra rekryteringsläget.

Under april och maj 2021 presenterades nya försäljningsplaner vilket innebar att bolagets fastigheter skulle styckas upp och säljas i delar. Denna nya situation skulle resultera i att erbjudandet till de anställda inte skulle kunna nyttjas enligt den intention med vilket det togs fram. Bolaget fick i samband med detta återigen mycket tydliga indikationer på att personal inom bolaget ämnade säga upp sig.

För att återigen trygga bolagets och Gottsunda Centrums fortsatta förvaltning skrevs den 27 maj 2021 ett tillägg till det ursprungliga erbjudandet om extern karriärväxling. Syftet var detsamma som med det ursprungliga erbjudandet och tillägget omfattade samma personer. Den ekonomiska eventualförpliktelsen för bolaget blev oförändrad. Tillägget undertecknades av tf VD Jens Dahlman och styrelsens ordförande Bedo Kaplan. I fråga om tf VDs erbjudande undertecknades detta av ordförande Bedo Kaplan och vice ordförande Jakob von Engeström.

På mötet den 24 augusti förklarades att erbjudandena går mot ägarens vilja. USABs styrelse hade tidigare samma dag beslutat (USAB-2020-00049)



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

att uppmana styrelsen och VD för UKFAB att tillse att erbjudandet från maj 2021 inte verkställs utifrån att förslaget till beslut i kommunfullmäktige säkerställer de anställdas anställningstrygghet i och med en verksamhetsöverlåtelse till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB, samt

att uppmana styrelsen och VD för UKFAB att fullfölja den process som fastställs av kommunfullmäktige och USAB för hanteringen av personal vid avveckling av bolaget.

Jakob von Engeström meddelade att han, med anledning av beslutet i Kommunstyrelsen den 25 augusti och beslutet i USABs styrelse den 24 augusti, lämnar sitt uppdrag som vice ordförande och ledamot i styrelsen.

Gunnar Hedberg och Bedo Kaplan uttryckte tacksamhet till Jakobs yrkeskunnande, engagemang och bidrag till styrelsens arbete under perioden.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna. Styrelseledamot Gunnar Hedberg konstaterade att styrelsen var fullödigt informerad och berömde rapporteringen.

Övriga frågor

§ 6 Nästa sammanträde

Nästa ordinarie sammanträde hålls tisdagen den 21 september 2021 kl 14.00.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

§ 7 Mötets avslutande

Mötets ordförande Jakob von Engeström avslutade mötet kl 19.30.

Uppsala den 27 augusti 2021

Vid protokollet

Josefin Wallberg

Justeras

Uppsala den

Uppsala den

Jakob von Engeström

Gunnar Kraft

Underskriftssida

Dokument har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer som är listade nedan.

Detta dokument med sin elektroniska underskrift gäller som självständig handling och uppfyller EU-krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS.

Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering (exempelvis Adobe Acrobat Reader) eller med Cybercoms valideringstjänst. Andra valideringstjänster kan användas förutsatt att dessa uppfyller de tekniska kraven enligt internationella standarder.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, så följer inte de elektroniska underskrifterna med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

** Värderna markerade med en asterisk har validerats mot beviset från den legitimeringstjänst som användes för underskriften.*

Underskrift 1

Namn: Josefin Wallberg
Personnummer: [REDACTED]
Identifieringsmetod: Mobilt BankID
Organisation: Uppsala Kommuns Fastighets AB
Befattning: Sekreterare
Datum och tid: 2021-10-08 10:58:30 (UTC)
Transaktions-ID: daa28095fbe74e84a8d2f1f206feff07

Underskrift 2

Namn: von Engeström Jakob
Personnummer: [REDACTED]
Identifieringsmetod: Mobilt BankID
Datum och tid: 2021-10-10 18:43:40 (UTC)
Transaktions-ID: 362f1c375ffc4911a2242ac84924a9e5

Underskrift 3

Namn: Gunnar Kraft
Personnummer: [REDACTED]
Identifieringsmetod: Mobilt BankID
Datum och tid: 2021-10-11 07:09:50 (UTC)
Transaktions-ID: ad9dcf74b89e43b895bb9c78bbfed812