



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

## Protokoll nr 390

Protokoll fört vid styrelsemöte i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag

Tid: tisdag den 21 september 2021 kl 14.00 –15.30  
Plats: Kontoret och Teams

Närvarande styrelseledamöter och suppleanter:

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

Övriga deltagare vid mötet

Jens Dahlman	tf VD	
Josefin Wallberg	administrativ chef	
Patrik Nyman	ekonomichef	(§1–10)

Anmält frånvaro

Leif Hällström	ledamot
Mats Wurmbach	ledamot
Edip Akay	ledamot
Jimmy Mattsson	suppleant

### Formalia

#### § 1 Mötets öppnande

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



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

*§ 2 Val av protokolljusterare*

Alva Cedergren utsågs att jämte ordförande justera protokollet.

*§ 3 Val av sekreterare*

Josefin Wallberg, administrativ chef, utsågs till sekreterare.

*§ 4 Godkännande av dagordning*

Inga övriga frågor anmäldes.

**Anmälningar och rapporter**

*§ 5 Föregående protokoll*

Ordförande gick igenom föregående protokoll nr 387. Styrelsen beslutade att godkänna protokollet och lägga det till handlingarna. Protokoll nr 388 och 389 anmäls vid nästa styrelsemöte.

*§ 6 Verksamhetsuppföljning*

Administrativ chef Josefin Wallberg redogjorde för ärendet.

Bolaget har genomfört *Uppföljning per augusti Verksamhetsplan 2021* till augustibokslutet och rapporterar till kommunledningskontoret senast 24 september.

Uppsala kommun har begärt rapportering av arbetet mot inriktningsmål, uppdrag och ägardirektiv genom kommunens rapporteringssystem Hypergene.

Kortfattad sammanfattning av rapporteringen är att majoriteten av inriktningsmålen rapporteras som *l hög grad uppfyllda* och majoriteten av uppdragen markeras som *färdiga*, vilket oftast betyder att arbetet ingår i bolagets ordinarie verksamhet. Några uppdrag är markerade som *påbörjade* vilket betyder att de pågår enligt plan.

I rapporteringen ingår också *Uppdrag vid sidan av verksamhetsplanen* som berör särskilda frågor om coronaviruset Covid-19, Program för krisberedskap, Handlingsplan för att främja mänskliga rättigheter och motverka diskriminering och rasism i Uppsala kommun samt Program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

*§ 7 VDs rapport*

Tf VD Jens Dahlman rapporterade om verksamheten.

Besöksantalet i Gottsunda Centrum ökar i takt med vaccinationsgraden, men är fortfarande negativt (-1,8 %) jämfört med januari till augusti föregående år. Omsättningen under samma period har minskat med -2,0 % jämfört med 2020.

Uthyrningen har tagit fart i Gottsunda Kontorshotell, flera nyuthyrningar där. För lokaler i övriga centrumet pågår flera förhandlingar och dialoger.

De pågående projekten i nuläget innefattar renovering av taket på Gottsunda Centrum där etapp 2 är i avslutningsfas och etapp 3 ska påbörjas, upprustning av entré A, upprustning på Mattorget, hyresgästanpassning av familjeenheten med inflytt i början av 2022 samt projektering för det Statliga servicecenter som ska etableras i Gottsunda Centrum.

Vad gäller Coronapandemin bedömer Folkhälsomyndigheten att de allmänna råden om allas ansvar att förhindra smitta kan tas bort den 29 september. De föreskrifter och allmänna råd om tillfälliga smittskyddsåtgärder på serveringsställen upphör samtidigt.

Få frågor har kommit från de kommersiella hyresgästerna efter beslutet i kommunfullmäktige den 13 september, men bostadshyresgästerna har varit positiva till att bostäderna stannar i kommunal ägo.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

**Beslutsärenden**

*§ 8 Gottsunda centrum förändring av fastighetsägandet*

Tf VD Jens Dahlman redogjorde för ärendet.

Den 13 september beslutade Kommunfullmäktige i ärendet *Gottsunda Centrum, förändring av fastighetsägandet* utifrån det förslag till beslut som beslutades i kommunstyrelsen den 25 augusti.

Styrelsen beslutade att uppdra till VD att påbörja genomförandet av de av kommunfullmäktige, den 13 september 2021, beslutade *att-satser* gällande Gottsunda centrum, förändring av fastighetsägandet, Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag och dess verksamhet under förutsättning av bolagsstämmans godkännande.



Uppsala Kommuns  
fastighetsaktiebolag

*§ 9 Nedskrivningsprövning Gottsunda Centrum*

Ekonomichef Patrik Nyman redogjorde för ärendet.

Bolaget har fått instruktioner från moderbolaget Uppsala Stadshus AB att genomföra en nedskrivningsprövning av centrumbyggnadens redovisningsmässiga värde per 2021-09-30 (i enlighet med årsredovisningslagen och *BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning*).

Nedskrivningsprövningen innebär att man jämför byggandens redovisningsmässiga värde med nyttjanderätts-/marknadsvärdet. Understiger det redovisningsmässiga värdet nyttjanderätts-/marknadsvärdet så ska en nedskrivning av det redovisningsmässiga värdet ske.

Som underlag till bolagets prövning av det redovisningsmässiga värdet har det värdeutlåtande (värdetidpunkt 2021-06-30) som bolaget inhämtade under juli månad från värderingsföretaget Savills Sweden AB använts. [REDACTED]

[REDACTED] En ny nedskrivningsprövningen kommer att ske i samband upprättande av årsbokslutet för innevarande verksamhetsår (om inte något inträffar innan dess som indikerar att ytterligare en nedskrivningsprövning behöver ske tidigare).

Dialog har förts med bolagets revisorer, PWC, som menar att bolaget behöver göra denna nedskrivningsprövning.

Styrelsen beslutade att godkänna nedskrivningen av centrumbyggnadens redovisningsmässiga värde [REDACTED]

*§ 10 Bokslut per augusti och prognos för helåret*

Ekonomichef Patrik Nyman redovisade bolagets resultat per den 31 augusti samt prognos för 2021. Inom Uppsala kommun utvärderas bolagen på resultatet *efter att intäkter och kostnader av extraordinär karaktär justerats bort*. Under 2021 finns omfattande justeringsposter i resultaträkningen orsakade av fastighetsförsäljningarna och Coronapandemin. Bolaget utgår därför från ett justerat resultat och justerad prognos i rapporteringen till styrelsen.

Resultatet efter justeringar för jämförelsestörande poster per den 31/8 överträffar budget. Justerat resultat före finansnetto blev 0,2 MSEK och resultat före skatt blev -4,7 MSEK. Positiva avvikelser är bland annat tillkommande hyresintäkter om 1,5 MSEK.

Den justerade prognosen för helåret överträffar den prognos som lämnades baserat på aprilbokslutet samt budget för helåret. Justerat resultat före finansnetto prognostiseras till -4,6 MSEK



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

och resultat före skatt bedöms bli -11,7 MSEK. Det är främst tillkommande hyresintäkter om 2,0 MSEK och minskade avskrivningar om 0,7 MSEK som gör att prognosen överträffar budget.

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

*§ 11 Extern karriärväxling*

Tf VD Jens Dahlman redogjorde för ärendet enligt handlingarna som bifogats ärendet i kallelsen.

Styrelsen beslutade att uppdra till VD att bevaka bolagets intressen genom att arbeta för att verksamhetsövergången ger ett så bra utfall som möjligt för bolagets anställda samt att i övrigt leva upp till ingångna avtal.

**Övriga frågor**

Inga övriga ärenden hade anmälts.

*§ 12 Nästa sammanträde*

Nästa ordinarie sammanträde hålls tisdagen den 30 november 2021 kl 14.00.



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

*§ 13 Mötets avslutande*

Ordförande Bedo Kaplan avslutade styrelsemötet kl 15.30.

Uppsala den 21 september 2021

*Vid protokollet*

\_\_\_\_\_  
Josefin Wallberg

Justeras

Uppsala den .....

Uppsala den .....

\_\_\_\_\_  
Bedo Kaplan

\_\_\_\_\_  
Alva Cedergren



## 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.*

*\* Värden 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: 2021-09-27 13:36:45 (UTC)  
Transaktions-ID: 944aaaa6f6754196b90f5a9726026d86

### Underskrift 2

Namn: Bedo Kaplan  
Personnummer: [REDACTED]  
Identifieringsmetod: Mobilt BankID  
Organisation: Uppsala Kommuns Fastighets AB  
Befattning: Ordförande  
Datum och tid: 2021-09-30 12:29:11 (UTC)  
Transaktions-ID: 6d99d48e42bb44cf8355a387e13cfa2c

### Underskrift 3

Namn: Alva Cedergren  
Personnummer: [REDACTED]  
Identifieringsmetod: Mobilt BankID  
Datum och tid: 2021-10-01 13:23:29 (UTC)  
Transaktions-ID: e647528c65504fd5a6661d1c500d1d8f