



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

## Protokoll nr 371

Protokoll fört vid styrelsemöte i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag

Tid: fredag den 29 november 2019 kl 14.00 – 17.30

Plats: Valthornsvägen 3B, Uppsala

Närvarande styrelseledamöter och suppleanter:

Bedo Kaplan	ordförande	
Jakob von Engeström	vice ordförande	
Alva Cedergren	ledamot	(§ 1-7)
Leif Hällström	ledamot	
Edip Akay	ledamot	(§ 1-8)
Jimmy Mattsson	suppleant	
Josef Gäreskog	suppleant	(§ 1-7)
Gunnar Kraft	suppleant	

Övriga deltagare vid mötet

Anders B Lundh	VD	
Jens Dahlman	Fastighetschef	(§ 8)
Patrik Nyman	Ekonomichef	(§ 8)
Thomas Olsson	Driftchef	(§ 8)
Josefin Wallberg	Koordinator	(§ 8)
Ulf Lundgren	Säkerhetschef	(§ 8)
Björn Källström	Restaurangkonsult	(§ 8)
Thomas Cassel	Leasing Manager	(§ 8)

Anmäلت frånvaro

Gunnar Hedberg	ledamot
Mats Wurmbach	ledamot
Pelagia Afentoulidou	suppleant
Ulf Åström	suppleant



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

**Formalia**

*§ 1 Mötets öppnande*

Ordförande Bedo Kaplan öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

*§ 2 Val av protokolljusterare*

Jimmy Mattsson utsågs att jämte ordförande justera protokollet.

*§ 3 Godkännande av dagordning*

Dagordningen godkändes med tillägg av rapport från heldagsutbildningen kring etik och korruption i kommunal verksamhet den 22 oktober.

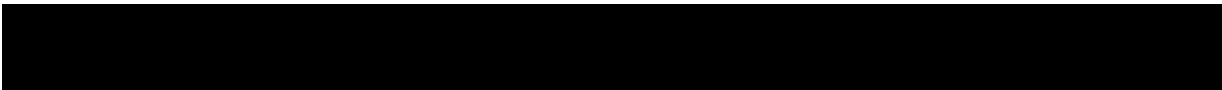
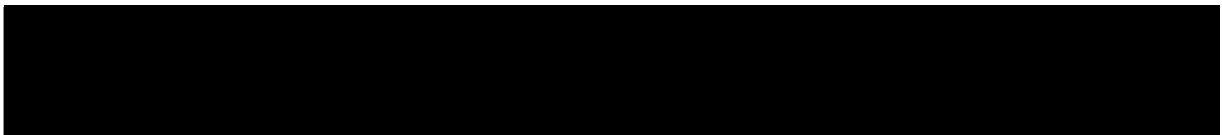
**Anmälningar och rapporter**

*§ 4 Föregående protokoll*

Ordförande gick igenom föregående protokoll nr 370. Styrelsen beslutade att godkänna protokollet och lägga det till handlingarna.

*§ 5 Idékoncepttävling och fastighetsförsäljningar*

VD lämnade en muntlig rapport över status för försäljningen av Gottsunda Centrum genom idékoncepttävling samt status för försäljning av bolagets resterande fastigheter.



*pm* *er* *f*



Uppsala Kommuns  
fastighetsaktiebolag

[REDACTED]

[REDACTED]

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

*§ 6 Styrelseutvärdering 2019*

Uppsala kommun har under hösten genomfört en styrelseenkät i samtliga dotterbolag. Svartfrekvensen för UKFAB var 92 %, det vill säga 11 av 12 ledamöter och suppleanter svarade på enkäten. VD föredrog utvärderingen och kunde konstatera att svaren genomgående visade på ett bra samarbete inom styrelsen och mellan styrelsen och VD. Styrelsen var nöjd men hur VD informerar och lyssnar på åsikter från styrelsen. Styrelsen har i huvudsak effektiva och strukturerade möten. Förbättringspotential fanns i kommunikationen mellan styrelsen och ägarna.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

*§ 7 VDs rapport*

Omsättningen i Gottsunda Centrum fortsätter att öka och var under årets första tio månader drygt 3 % högre än motsvarande period föregående år. Satsningen på F&B har givit utdelning och omsättningen inom produktområdet hade ökat med hela 13 % hitintills under året. Antalet besökare hade också ökat.

VD informerade om det pågående uthyrningsarbetet. Sedan förra styrelsemötet hade nya hyresavtal tecknats om totalt ca 700 m<sup>2</sup> och ett tiotal förhandlingar pågår.

VD berättade om den värdering som genomförts av fastighetsinnehavet. Sedan den nya affärsplanen för Gottsunda Centrum beslutades 2017 hade fastighetsvärdet ökat med 32 %.

VD informerade om pågående projekt.

VD informerade om säkerhetsläget [REDACTED]

[REDACTED]

*mm ee J*



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

VD berättade att ytterligare medarbetare har valt att sluta sin anställning. Den pågående försäljningsprocessen av bolagets fastigheter innebär svårigheter att rekrytera nya medarbetare när någon slutar. Det innebär att kostnaderna för inhyrda konsulter förväntas öka ytterligare.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

### **Beslutsärenden**

#### *§ 8 Affärsplan och budget för 2020*

VD redovisade förslag till affärsplan för 2020. Affärsplanen beskriver bolagets verksamhet och förutsättningar, dess organisation, strategi, taktik och budget för 2020.

VD berättade att arbetet med affärsplanen denna gång varit komplicerat eftersom framtiden för bolagets verksamhet och bolagets resurser varit särskilt svåra att bedöma.

Under 2019 beslutade kommunfullmäktige i Uppsala om avyttring av samtliga bolagets fastigheter enligt ett antal olika processer och tidplaner. För bolagets viktigaste fastighet, Gottsunda 34:2 (Gottsunda Centrum), är osäkerheten särskilt stor eftersom försäljningen ska göras genom en idékoncepttävling. Olika fastighetsutvecklare förväntas redovisa sina idéer för centrumområdet i en tävling där Kommunfullmäktige slutligen avgör om fastigheten ska säljas och i så fall till vem.

Att ta fram en affärsplan och budget för ett bolag under avveckling innebär en särskild utmaning. Bolagets uppdrag är att förvalta fastigheterna till den tidpunkt då fastigheterna sålts och en ny ägare tillträtt. Dessutom ska bolaget vara berett att fortsätta förvaltningen i den händelse att Kommunfullmäktige avvisar samtliga anbud efter det att idékoncepttävlingen genomförts. En ny ägare till Gottsunda Centrum tillträder som tidigast Q1 2021 vid vilket tidpunkt bolagets verksamhet i så fall avslutas.

Affärsplan för 2020 har baserats på att förvaltningen av bolagets fastigheter fortskrider. Inget försök har gjorts att budgetera för fastighetsförsäljningar som ett resultat av Kommunfullmäktiges beslut. Bolaget har således inte heller budgeterat för de reavinster som kan förväntas i samband med fastighetsförsäljningarna.

Kända kostnader orsakade av försäljningsprocessen har däremot tagits med. Eftersom dessa är omfattande kommer bolaget inte kunna redovisa ett resultat som motsvarar bolagets resultatkrav. Här gäller det framförallt kostnader för själva försäljningsprocessen men även omfattande kostnader för externa konsulter som ersätter personal som väljer att avsluta sin



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

anställning. Redan under 2019 har en stor del av bolagets anställda slutat och man kan anta att detta fortsätter under 2020. Bolaget har även budgeterat för kostnader för de förberedelser som görs för en avveckling av bolaget.

Bolaget budgeterar ett resultat före finansnetto om +0,6 MSEK för 2020. Det är 2,2 MSEK lägre än det resultatkrav som finns i ägardirektiven. Skillnaden förklaras i sin helhet av kostnader orsakade av försäljningsprocessen.

Bolaget budgeterar en investeringsvolym om 109,0 MSEK vilket är i enlighet med ägardirektiven.

Styrelsen beslutade att godkänna förslaget till affärsplan och budget för 2020.

#### *§ 9 Mötesplan för 2020*

Ordförande redovisade förslag till mötesplan för 2020.

Möten hålls vanligtvis på bolagets kontor, tisdagar med starttid 14.00.

11 februari  
24 mars  
26 maj  
22 september  
24 november  
15 december

Dessutom planeras för styrelsens strategidag vecka 35.

Styrelsen beslutade att godkänna förslaget till mötesplan för 2020.

#### **Övriga frågor**

#### *§ 10 Rapport från utbildningen Etik och korruption i kommunal verksamhet*

Leif Hällström informerade från den utbildning han varit på den 22 oktober. Styrelsen fick möjlighet att ställa frågor och resonera.

Rapporten lades till handlingarna.




**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

*§ 11 Nästa sammanträde*

Nästa ordinarie sammanträde hålls på bolagets kontor, tisdagen den 11/2 2020 kl 14.00.

Uppsala den 13 december 2019

*Vid protokollet*


  
\_\_\_\_\_  
Anders B Lundh

Justeras

Uppsala den 13 jan 2020

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

Uppsala den 19 januari 2020

  
\_\_\_\_\_  
Jimmy Mattsson