



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

## Protokoll nr 383

Protokoll fört vid styrelsemöte i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag

Tid: tisdag den 9 februari 2021 kl 14.00 – 16.15  
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	(§1–8)

Övriga deltagare vid mötet

Jens Dahlman	tf VD	
Josefin Wallberg	Administrativ chef	
Thomas Olsson	Driftchef	(§7)
Patrik Nyman	Ekonomichef	(§9–12)

Anmält frånvaro

Edip Akay	ledamot
Jimmy Mattsson	suppleant
Josef Gäreskog	suppleant



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

## **Formalia**

### *§ 1 Mötets öppnande*

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

### *§ 2 Val av protokolljusterare*

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

### *§ 3 Godkännande av dagordning*

Dagordningen godkändes med tillägg att Josefin Wallberg, administrativ chef, väljs som sekreterare för mötet. Fortsättningsvis kommer en punkt för *Val av sekreterare* finnas med i dagordningen. Ordförande anmälde också tillägg av rapportering från *Teams-föredrag kring BRÅ:s fasmodell*, vilket skulle behandlas under övriga frågor.

## **Anmälningar och rapporter**

### *§ 4 Föregående protokoll*

Ordförande gick igenom föregående protokoll nr 382. Styrelsen beslutade att godkänna protokollet och lägga det till handlingarna.

### *§ 5 Presentation tf VD*

Jens Dahlman presenterade sig och tackade för förtroendet som tf VD. Jens berättade om sin bakgrund och gedigna erfarenhet från fastighetsbranschen. Han ser fram emot att ta sig an uppgiften som tf VD för Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

*§ 6 Fastighetsförsäljningar och idékoncepttävling*

VD rapporterade om status för fastighetsförsäljningar och idékoncepttävling.

Till följd av beslutet i Kommunfullmäktige att avyttra bolagets fastigheter beslutade styrelsen vid styrelsemöte nr 381 att fastigheten Gottsunda 34:8 (Boule- och Bollhallen) samt del av Gottsunda 34:2 (Treklangan) ska säljas till Skolfastigheter AB. Avtal för överlåtelseerna är upprättade och tillträde sker under 2021.

För fastigheterna Gottsunda 44:1 (Flöjtens Livs) och Gottsunda 44:5 (Flöjtens förskola) är förhandlingarna påbörjade och fastigheterna planeras att säljas till skattemässigt värde till Skolfastigheter AB. Gottsunda 44:4 (bostäderna) planeras säljas till marknadsvärde till Uppsalahem AB.

Idékoncepttävlingen avseende Gottsunda 34:2 är genomförd under hösten 2020. Något beslut kring fortsatt förhandling eller försäljning är ännu inte fattat.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

*§ 7 Målsättningar för miljöarbete*

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

Bolaget arbetar målmedvetet för att sänka den årliga energianvändningen, främst för Gottsunda Centrum. Under 2020 minskade förbrukningen av fastighetsel med 2,1 % jämfört med 2019. Värmeförbrukningen minskade med 14,1 % jämfört med 2019.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

*§ 8 VDs rapport*

VD rapporterade om verksamheten.

Besöksantalet i Gottsunda Centrum har påverkats negativt (- 6,8 %) av coronapandemin under 2020. Jämfört med andra köpcentrum i landet är detta trots allt ett lindrigt resultat. Omsättningen har ökat med 1,9 % i Gottsunda Centrum som helhet under 2020. Ser man till segmenten så har dagligvaror ökat med 4,2 % medan F&B har minskat med 5,7 %. Sällanköpsvaror har en sämre utveckling med ett tapp om 20,5 % under 2020.



## Uppsala Kommuns fastighetsaktiebolag

För närvarande är vakanserna i bolagets fastighetsinnehav ca 2 100 m<sup>2</sup>. 2017 var vakanserna ca 9 000 m<sup>2</sup>. Flera lovande förhandlingar pågår men VD poängterade att uthyrningsarbetet är avsevärt svårare under coronapandemin. En viktig och betydelsefull uthyrning under 2021 är lokalen till Region Uppsala om 582 m<sup>2</sup> för vaccinationer mot covid-19. Lokalen blir en av regionens första tre vaccinationslokaler i Uppsala.

Pågående projekt innefattar konvertering av Björngården till bostäder, renovering av taket på Gottsunda Centrum samt att vindfång byggs i entréerna till Gottsunda Centrum En entré återstår. Dessutom pågår iordningställande av flera nyligen uthyrda lokaler inklusive lokaler för Uppsala kommun och Region Uppsala. Upprustning av grönytor pågår.

Under 2020 tidigarelades investeringar om ca 10 MSEK som en del i att stötta det lokala näringslivet som lider av följderna av covid-19.

Coronapandemin fortsätter att påverka bolagets verksamhet men den normala verksamheten kan upprätthållas efter anpassningar. De flesta i kontorspersonalen arbetar hemifrån. Flertalet åtgärder har vidtagits för att minska effekterna för de kommersiella hyresgästerna. De senaste åtgärderna är i linje med den nya covid-19 lagen och ett maxantal om 1650 personer har satts i Gottsunda Centrum. Verksamheterna i centrumet har egna maxantal för sina ytor. Bolaget har också installerat besöksräknare som kan räkna antalet besökare i realtid.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

### **Beslutsärenden**

#### *§ 9 Fastställande av bokslut*

Ekonomichef Patrik Nyman presenterade bokslutet för 2020. Årets justerade utfall (före finansiella poster) var +2,8 MSEK vilket gör att bolaget lever upp till kommunfullmäktiges resultatkrav om +2,8 MSEK. Investeringarna för 2020 uppgick till 48,1 MSEK.

Inga anmärkningar fanns i revisionsrapporterna från PWC och internrevisionen.

Styrelsen beslutade att godkänna bokslutet för 2020.

#### *§ 10 Uppföljning verksamhetsplan 2020*

VD redovisade uppföljningen av verksamhetsplanen för 2020 som beskriver bolagets och styrelsens arbete med kommunfullmäktiges inriktningsmål och uppdrag. Uppföljningen rapporteras till kommunledningskontoret i samband med årsbokslutet.

Styrelsen beslutade att godkänna *Uppföljning av verksamhetsplan* tillhörande årsbokslutet 2020.



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

*§ 11 Bolagsstyrningsrapport 2020*

VD redovisade bolagsstyrningsrapporten som beskriver styrelsens arbete under kalenderåret, samt sammansättning, efterlevnad av styrande direktiv och uppföljning. Bolagsstyrningsrapporten levereras till kommunledningskontoret i samband med årsbokslutet.

Styrelsen beslutade att godkänna Bolagsstyrningsrapporten för 2020 och uppdra till VD att skicka in den som bilaga till årsbokslutet senast 12 februari, med följande justering:

Sida 9, under avsnitt "Efterlevnad specifika ägardirektiv", texten "Dock utan beslut om försäljning." stryks. I övrigt enligt förslag.

*§ 12 Uppföljning av internkontrollplan 2020*

VD redovisade uppföljningen av internkontrollplanen för 2020 som beskriver bolagets arbete med intern kontroll under året. Internkontrollen innefattar verksamhetskontroller, kontroller av system och rutiner, kontroll av efterlevnad av regler, policyer och beslut, finansiell kontroll samt kontroll avseende oegentligheter, mutor och jäv.

Uppföljningen av internkontrollplanen 2020 hade godkänts utan anmärkningar från PWC och internrevisionen.

Styrelsen beslutade att godkänna uppföljning av internkontrollplan för 2020.

*§ 13 Styrelsens arbetsordning 2021*

VD redogjorde för förslaget till Arbetsordning för styrelsen.

Styrelsen beslutade att godkänna förslag till Arbetsordning för styrelsen i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag 2021.

*§ 14 VD-instruktion*

VD redogjorde för förslaget till VD-instruktion.

Styrelsen beslutade att godkänna förslag till VD-instruktion för Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag 2021.



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

*§ 15 Attestordning 2021*

VD redogjorde för förslaget till Attestordning.

Styrelsen beslutade att godkänna förslag till Attestinstruktion för Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag koncern för 2021.

*§ 16 Rapportinstruktion 2021*

VD redogjorde för förslaget till Rapportinstruktion.

Styrelsen beslutade att godkänna förslag till Rapportinstruktion för 2021, med följande justering:

Den årsvisa rapporteringen till styrelsen ska utöver föreslagna punkter även innefatta:

- Försäkringar
- Datasäkerhet
- Miljöansvar

I övrigt enligt förslag.

**Övriga frågor**

*§ 17 Rapport från Teams-föredrag kring BRÅ:s fasmodell*

Ordförande rapporterade kring Teams-föredraget kring BRÅ:s fasmodell som genomfördes den 5 februari. Förtroendevalda och andra berörda var inbjudna av Erik Pelling och det lokala brottsförebyggande rådet i Uppsala. Föredraget beskrev fasmodellen som ett verktyg för att kunna planera och kommunicera kring långsiktiga insatser mot brottslighet i socialt utsatta områden. Kommunen och polisen inledde under förra året en långsiktig, strategisk satsning mot den grova och organiserade brottsligheten i Gottsunda/Valsätra, kallad *Fokus Gottsunda 2019–2024*. Samarbetet utgår från BRÅ:s fasmodell.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

*§ 18 Nästa sammanträde*

Nästa ordinarie sammanträde hålls tisdagen den 23 mars 2021 kl 14.00.

Uppsala den 15 februari 2021

*Vid protokollet*

---

Josefin Wallberg

Justeras

Uppsala den 21 februari 2021

Uppsala den 23 februari 2021

---

Bedo Kaplan

---

Gunnar Kraft