



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

Protokoll nr 373

Protokoll fört vid styrelsemöte i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag

Tid: tisdag den 11 februari 2020 kl 14.00 – 17.00
Plats: Valthornsvägen 3B, Uppsala

Närvarande styrelseledamöter och suppleanter:

Bedo Kaplan	ordförande
Jakob von Engeström	vice ordförande
Leif Hällström	ledamot
Gunnar Hedberg	ledamot
Mats Wurmbach	ledamot (punkt 1-10)
Edip Akay	ledamot
Pelagia Afentoulidou	suppleant
Ulf Åström	suppleant (punkt 1-9)
Josef Gäreskog	suppleant
Gunnar Kraft	suppleant

Övriga deltagare vid mötet

Anders B Lundh	VD	
Christian Blomberg	Uppsala kommun	(punkt 5)
Patrik Nyman	Ekonomichef	(punkt 6, 10)
Thomas Olsson	Driftchef	(punkt 7)

Anmält frånvaro

Alva Cedergren	ledamot
Jimmy Mattsson	suppleant

Handwritten signatures in blue ink.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

Formalia

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande Bedo Kaplan öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2 Val av protokolljusterare

Leif Hällström utsågs att jämte ordförande justera protokollet.

§ 3 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes med tillägg av *punkter* från Ordförande, vilka skulle behandlas under övriga frågor.

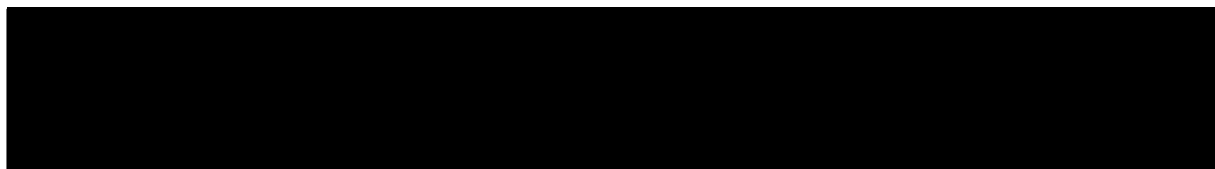
Anmälningar och rapporter

§ 4 Föregående protokoll

Ordförande gick igenom föregående protokoll nr 371 och 372. Styrelsen beslutade att godkänna protokollen och lägga dem till handlingarna.

§ 5 Idékoncepttävling

VD inledde och lämnade sedan över ordet till Christian Blomberg som är chef för Uppsala kommuns mark- och exploateringsavdelning. Christian Blomberg lämnade en muntlig rapport över status för försäljningen av Gottsunda Centrum, i enlighet med det beslut som fattats av Kommunfullmäktige.



Styrelsen tackade Blomberg för rapporten.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

§ 6 Fastighetsförsäljningar

VD rapporterade om status i de olika fastighetsförsäljningar som ska genomföras enligt beslut i Kommunfullmäktige.

Fastigheten Gottsunda 34:7 såldes i december och beslut om den försäljningen togs vid ett extra styrelsemöte den 19 december. Slutlikviden har erlagts och tillträde har nu skett. Kapitalvinsten om minst 9 723 000 kr kommer att redovisas i årets (2020) räkenskaper. Affären är ännu inte offentliggjord. [REDACTED]

Vad avser Storvreta Centrum så finns det nu en tilltänkt köpare och en due diligence-process är inledd. Ekonomichef Patrik Nyman redovisade effekterna på bolagets balansräkning vid en försäljning enligt det upplägg som USAB föreslår. [REDACTED]

Kvarteret Flöjten samt Treklängen och Boule & Bollhallen avses överlåtas till andra bolag eller förvaltningar inom Uppsala kommun per den 31 december 2020.

Bolagets kostnader för arbetet med de olika försäljningarna bedöms uppgå till ca 8 MSEK under 2019/2020. Kommunkoncernen har ytterligare kostnader.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

§ 7 Målsättningar för miljöarbete

Bolaget bedriver ett strukturerat och systematiskt miljöarbete genom ett miljöledningssystem enligt ISO 14 001. Arbetet styrs utifrån kommunens policys och handlingsplaner för miljö och hållbarhet och utifrån hållbara upphandlingar. Bolaget bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet.

Bolaget arbetar målmedvetet med att sänka energianvändningen och har satt upp som mål att under en tvåårsperiod minska förbrukningen av fastighetsel och värme med 10 %. Ambitionen är dessutom att minska toppeffekten vad avser fastighetsel med 10 % och toppeffekten vad avser värme med 25 % under samma period.

För att sätta ett extra fokus på energianvändningen, kommer bolaget från och med nu att, halvårsvis, redovisa nyckeltal i styrelsen vad avser energianvändning och toppeffekt.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

Bolaget kommer även att halvårsvis informera styrelsen om den egna solcellsanläggningens produktion.

§ 8 VDs rapport

VD lämnade en rapport över året som gick 2019.

Det har varit ett år med en fin utveckling av besökare och omsättning i bolagets viktigaste centrumanläggning, Gottsunda Centrum. Antalet besökare ökade med 2,6 % och omsättningen ökade med 3,2 %. Särskilt framgångsrik har utvecklingen inom F&B varit. Här har omsättningsökningen varit hela 12 %. Att utveckla restaurangutbudet har varit ett av huvudmålen för bolaget under 2019.

VD informerade om uthyrningsarbetet under 2019 samt pågående förhandlingar. Flera nya hyresgäster har tecknat avtal.

VD informerade om de projekt som genomförts under 2019 och de som pågår för närvarande. Det största projektet som avslutades 2019 var etableringen av lokaler för Utbildnings- och jobbcenter i Skogen på plan 6.

VD informerade om bolagets vakanssituation. Vad avser bostäder så finns det i praktiken inte några vakanser. För kommersiella lokaler var per årsskiftet ca 4 900 m² vakant. Härtill kommer en del projektlokaler - lokaler som ska rivas eller som ska genomgå större ombyggnationer innan de kan hyras ut.

VD berättade om Restaurangprojektet, en av bolagets större satsningar under året, som syftar till att förbättra miljö och kvalitet hos centrumets restauranger. Projektet genomförs av restaurangkonsulten Björn Källström i samarbete med centrumets restauranger. Projektet har hitintills varit mycket framgångsrikt.

VD redogjorde även för säkerhetsläget och olika händelser på bolagets fastigheter under 2019. De innefattar bland annat anlagda bränder, sprängningar, skjutningar (även med automatvapen), mordförsök, rån, misshandel och oroligheter av olika slag. Det vaktbolag som bolaget anlitar önskar avsluta sitt avtal i förtid och bolaget arbetar för närvarande på att hitta en lösning. Kostnaden för bevakning i Gottsunda Centrum ökade med 50 % jämfört med 2018 och uppgick till drygt 5 MSEK.

VD berättade att ytterligare medarbetare har valt att sluta sin anställning. Den pågående försäljningsprocessen av bolagets fastigheter innebär svårigheter att rekrytera nya



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

medarbetare när någon slutar. Det innebär att kostnaderna för inhyrda konsulter förväntas öka ytterligare.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

§ 9 Gottsunda Kontorshotell

VD redogjorde för status i projektet. Lokalerna blir färdiga för inflyttning den 1 mars.

Styrelsen genomförde en rundvandring i kontorshotellet.

Beslutsärenden

§ 10 Fastställande av bokslut

VD presenterade bokslutet för 2019. Han konstaterade att 2019 blev ett bra år med flera lyckade etableringar, sjunkande vakanser och en mycket stark värdeutveckling i fastighetsinnehavet. Totalavkastningen för året blev 12,2 %.

Bolaget hade uppnått ägarens avkastningskrav som var ett nollresultat före finansiella kostnader. Bolagets investeringar låg inom den beslutade investeringsramen.

VD redovisade revisionsrapporterna från PWC och från internrevisionen. Inga anmärkningar fanns i någon av rapporterna.

Styrelsen beslutade att godkänna förslaget till bokslut för 2019 och att uppdra till VD att skicka in bokslutsrapporten till moderbolaget.

§ 11 Styrelsens arbetsordning 2020

VD redogjorde för förslaget till arbetsordning för styrelsen.

Styrelsen beslutade att godkänna förslag till arbetsordning för styrelsen i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag för 2020.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

§ 12 VD-instruktion 2020

VD redogjorde för förslaget till VD-instruktion.

Styrelsen beslutade att godkänna förslag till VD-instruktion för 2020.

§ 13 Attestordning 2020

VD redogjorde för förslaget till Attestordning.

Styrelsen beslutade att godkänna förslag till Attestordning för 2020.

§ 14 Rapportinstruktion 2020

VD redogjorde för förslaget till Rapportinstruktion

Styrelsen beslutade att godkänna förslag till Rapportinstruktion för 2020.

Övriga frågor

§ 15 Ordförande lämnade följande rapporter och anmälningar

På grund av försäljningen av Storvreta Centrum kommer ett extra styrelsemöte att hållas den 25 februari kl 16.00. Kallelse kommer att skickas ut inom kort.

På grund av försäljningen av Gottsunda Centrum, kommer ett extra möte i den politiska beredningsgruppen att hållas den 3 mars.

Ordförande har godkänt en resa för VD till London för konferens med ledningsgruppen.

Studiebesöket i Gårdsten ställdes in då kommunalråden inte hade möjlighet den planerade dagen. Ny inbjudan kommer att skickas ut.

Styrelsen beslutade att godkänna ordförandes medverkan i konferensen *Handlingsplan för äldrevänlig kommun* den 21 januari.

Styrelsen beslutade att godkänna ordförande samt Gunnar Hedbergs medverkan i Uppsala kommuns strategiska seminarium den 14 februari.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

§ 16 Nästa sammanträde

Nästa ordinarie sammanträde hålls på bolagets kontor, tisdagen den 24/3 2020 kl 14.00.

Uppsala den 14 februari 2020

Vid protokollet

Anders B Lundh

Justeras

Uppsala den 20.02.25.....

Bedo Kaplan

Uppsala den 20.02.25.....

Leif Hällström