



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

## Protokoll nr 381

Protokoll fört vid styrelsemöte i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag

Tid: tisdag den 24 november 2020 kl 14.00 – 16.00  
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
Jimmy Mattsson	suppleant
Pelagia Afentoulidou	suppleant
Ulf Åström	suppleant
Josef Gäreskog	suppleant

Övriga deltagare vid mötet

Anders B Lundh	VD	
Josefin Wallberg	Koordinator	§8–10
Jens Dahlman	Fastighetschef	§8–10
Patrik Nyman	Ekonomichef	§8–10

Anmäلت frånvaro

Edip Akay	ledamot
-----------	---------



**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 Hedberg utsågs att jämte ordförande justera protokollet.

### *§ 3 Godkännande av dagordning*

Dagordningen godkändes.

## **Anmälningar och rapporter**

### *§ 4 Föregående protokoll*

Ordförande gick igenom föregående protokoll nr 380. Styrelsen beslutade att godkänna protokollet och lägga det till handlingarna.

### *§ 5 Idékoncepttävling*

Ordförande rapporterade om status för idékoncepttävlingen.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

### *§ 6 Tillförordnad VD*

Styrelsens arbetsutskott, som haft i uppdrag att utvärdera lämpliga kandidater, rapporterade genom ordförande att fastighetschef Jens Dahlman har utsetts att vara tillförordnad VD i bolaget från den 1 januari 2021.

Styrelsen beslutade att godkänna av arbetsutskottet vidtagna åtgärder att utse Jens Dahlman till tillförordnad verkställande direktör från den 1 januari 2021 med de villkor som han och arbetsutskottet överenskommit.



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

*§ 7 VD:s rapport*

VD rapporterade om verksamheten.

Coronapandemin fortsätter att påverka bolagets verksamhet men den normala verksamheten kan upprätthållas efter anpassningar. De flesta i kontorspersonalen arbetar hemifrån.

Bolaget arbetar efter den handlingsplan för coronapandemin som tagits fram. Bolaget har gjort en riskbedömning och en kontinuitetsplan vad avser förmågan att upprätthålla verksamheten utifrån olika scenarier. VD har utsett två ersättare som kan träda in vid behov. Dessa är i första hand fastighetschef Jens Dahlman och i andra hand ekonomichef Patrik Nyman. Bolaget har även utarbetat en kommunikationsplan.

Coronapandemin drabbar även hyresgäster och besökare i bolagets centrumverksamhet. Flera av de åtgärder som bolaget har vidtagit för att minska effekterna hos de kommersiella hyresgästerna kommer att påverka resultatet för bolaget under 2020. För närvarande bedömer VD att den sammantagna negativa resultateffekten orsakad av pandemin kommer att bli 3 - 5 MSEK för 2020.

Besöksantalet i Gottsunda Centrum har påverkats negativt (- ca 4,0 %) av coronapandemin men omsättningen ökar i Gottsunda Centrum som helhet. Hitintills i år har omsättningen ökat med ca 4,0 %.

För närvarande är vakanserna i bolagets fastighetsinnehav under 3 000 m<sup>2</sup>. 2017 var vakanserna 9 000 m<sup>2</sup>. Flera lovande förhandlingar pågår men VD poängterade att uthyrningsarbetet är avsevärt svårare under coronapandemin.

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

VD rapporterade om det aktuella säkerhetsläget och kostnaderna härför.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

**Beslutsärenden**

*§ 8 Affärsplan och budget för 2021*

VD redovisade förslag till affärsplan för 2021. Affärsplanen beskriver bolagets verksamhet och förutsättningar, dess organisation, strategi, taktik och budget för 2021.

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



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

(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. På uppdrag av styrelsen har bolaget därför tagit fram en särskild affärsplan som beskriver hur bolaget skulle kunna förvalta fastigheten Gottsunda 34:2 även framgent.

Affärsplanen för 2021 har i sin huvudversion baserats på att förvaltningen av bolagets fastigheter fortskrider. Affärsplanen beaktar inte konsekvenser i form av vinster eller förluster i samband med fastighetsförsäljningarna men intäkter och kostnader i driften har beaktats från de bedömda datumen för försäljningarna.

Kända kostnader orsakade av försäljningsprocessen beaktas i budgeten. Eftersom dessa är omfattande kommer bolaget inte kunna redovisa ett positivt resultat. Här gäller det framförallt kostnader för själva försäljningsprocessen men även omfattande kostnader för externa konsulter som ersätter personal som valt att avsluta sin anställning. Under 2019 och 2020 har en stor del av bolagets anställda slutat.

Bolaget budgeterar ett resultat före finansnetto om -10,3 MSEK för 2021. Det är 2,7 MSEK bättre än det resultatkrav som finns i ägardirektiven.

Bolaget budgeterar en investeringsvolym om 105,0 MSEK vilket rymms inom ägardirektiven.

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

#### *§ 9 Överlåtelse av Gottsunda 34:8 samt del av Gottsunda 34:2*

Fastighetschef Jens Dahlman redogjorde för ärendet.

Till följd av beslutet i Kommunfullmäktige att avyttra bolagets fastigheter ska fastigheten Gottsunda 34:8 (Boule- och Bollhallen) samt del av Gottsunda 34:2 (Treklängen) säljas samt överföras inom kommunen till Skolfastigheter AB.

Överlåtelse av fastigheten Gottsunda 34:8 kommer att genomföras som en traditionell fastighetsöverlåtelse mellan UKFAB och Skolfastigheter AB med tillträde 1 februari 2021. Del av 34:2 kommer att överföras till Skolfastigheter AB genom en fastighetsreglering där fastighetsdelen regleras in i Gottsunda 34:8. Omkring den 1 juni 2021.



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

Överlåtelseerna genomförs på för koncernen mest fördelaktiga sätt, vilket innebär att en överföring av orealiserade värden om ca 105 MSEK görs till Skolfastigheter AB samtidigt som UKFAB kommer att redovisa en förlust om ca 15 MSEK.

Styrelsen beslutade att överlåta Gottsunda 34:8 samt Gottsunda 34:2 till Uppsala kommuns Skolfastigheter AB.

*§ 10 Avveckling Fastighetsbolaget Storvreta HB*

VD Anders B Lundh redogjorde för ärendet.

Till följd av beslutet i Kommunfullmäktige att avyttra bolagets fastigheter har bolaget under våren avyttrat fastigheterna i Storvreta. Då bolaget inte längre har någon verksamhet eller några utvecklingsplaner i Storvreta och dotterbolaget Storvreta Centrum AB har avyttrats ska även Fastighetsbolaget Storvreta HB (916514-6029) avvecklas.

Fastighetsbolaget Storvreta HB ägs idag till 99,9 % av Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag och till 0,1 % av Gottsunda Marknad AB. Bolaget är vilande och har inga tillgångar förutom en koncernfordran.

Styrelsen beslutade att godkänna avvecklingen av Fastighetsbolaget Storvreta HB.

**Övriga frågor**

Inga övriga ärenden hade anmälts.



**Uppsala Kommuns**  
fastighetsaktiebolag

*§ 11 Nästa möte*

Nästa ordinarie sammanträde hålls tisdagen den 15 december 2020 kl 14.00.

Uppsala den 2 december 2020

*Vid protokollet*

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

Justeras

Uppsala den .....

Uppsala den .....

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

\_\_\_\_\_  
Gunnar Hedberg