



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

Protokoll nr 378

Protokoll fört vid styrelsemöte i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag

Tid: torsdag den 20 augusti 2020 kl 10.00 – 11.40
Plats: Kontoret och telefon

Närvarande styrelseledamöter och suppleanter:

Bedo Kaplan	ordförande
Jakob von Engeström	vice ordförande
Alva Cedergren	ledamot (punkt 6-10)
Leif Hällström	ledamot
Gunnar Hedberg	ledamot
Mats Wurmbach	ledamot
Josef Gäreskog	(ersättare för Edip Akay)
Ulf Åström	(ersättare för Alva Cedergren punkt 1-5 samt suppleant punkt 6-10)

Övriga deltagare vid mötet

Anders B Lundh	VD
----------------	----

Anmält frånvaro

Edip Akay	ledamot
Jimmy Mattsson	suppleant
Pelagia Afentoulidou	suppleant
Gunnar Kraft	suppleant

Formalia

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande Bedo Kaplan öppnade mötet och hälsade alla välkomna. Mot bakgrund av coronapandemin hålls mötet som ett telefonmöte.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

§ 2 Val av protokolljusterare

Jakob von Engeström utsågs att jämte ordförande justera protokollet.

§ 3 Godkännande av dagordning

Dagordningen godkändes.

Anmälningar och rapporter

§ 4 Föregående protokoll

Ordförande gick igenom föregående protokoll nr 377. Styrelsen beslutade att godkänna protokollet och lägga det till handlingarna.

§ 5 Idékoncepttävling

VD rapporterade om status för Idékoncepttävlingen samt den tidplan som föreligger från styrgruppen. Tävlingsstarten var den 12 augusti och indikativa bud ska ha lämnats senast den 14 oktober. Beslut om en försäljning kan fattas under första kvartalet 2021. Den politiska beredningsgruppen, där styrelsens arbetsutskott ingår, kommer enligt planen att träffas tre gånger fram till avslutad Idékoncepttävling.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

§ 6 VD:s rapport

VD rapporterade om verksamheten.

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.

Bolaget kan fortsatt upprätthålla normal verksamhet men med vissa anpassningar och begränsningar. Servicebesök hos hyresgäster genomförs efter att hyresgästen har fått svara på frågor i en hälsodeklaration.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

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 5,0 %) av coronapandemin men omsättningen ökar i Gottsunda Centrum som helhet. Hitintills i år har omsättningen ökat med ca 4,0 %. Ser man till segmenten så har dagligvaror ökat med ca 7,0 % emedan F&B minskat med ca 7,0 % under perioden. Sällanköpsvaror har en ännu sämre utveckling.

För närvarande är vakanserna i bolagets fastighetsinnehav 3 300 m². I januari 2017 var vakanserna 9 000 m². Flera lovande förhandlingar pågår men VD poängterade att uthyrningsarbetet är avsevärt svårare under coronapandemin.

VD rapporterade om säkerhetssituationen i Gottsunda.

Styrelsen godkände rapporten och lade den till handlingarna.

Beslutsärenden

§ 7 Beslut att värdera fastigheter

UKFAB värderar sina fastigheter varje år inför bokslutet. Uppsala kommun har begärt att bolaget ska värdera Gottsunda Centrum under löpande år. Om det värde som framkommer vid värderingen är lägre än det bokförda värdet för enskild skattassagenererande enhet kan ett nedskrivningsbehov uppkomma. Därför ska styrelsen besluta om att genomföra värderingen.

Styrelsen beslutade att genomföra externa värderingar av fastigheterna Gottsunda 34:2 och Gottsunda 34:8 och uppdra åt VD att beställa sådana värderingar.

§ 8 Beslut att upprätta affärsplan

Enligt ett beslut i kommunfullmäktige i april 2019 ska kommunstyrelsen tillsammans med UKFAB genomföra en idékoncepttävling syftande till en försäljning av Gottsunda Centrum. En ny ägare ska uppfylla ett stort antal kriterier för att komma i fråga. Bland annat ska köparen ha stor erfarenhet och kompetens av att utveckla centrumanläggningar av den här storleken. Dessutom ska fastigheten säljas med vinst.



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

För den händelse att idékoncepttävlingen inte leder till en försäljning så behöver UKFAB ha en planering som visar hur de resterande fastigheterna kan förvaltas och som omfattar tiden fram till och med 2025.

Styrelsen beslutade att uppdra till VD att ta fram en affärsplan som beskriver hur UKFAB kan förvalta och utveckla Gottsunda Centrum under en femårsperiod 2021 – 2025.

Övriga frågor

Inga övriga ärenden hade anmälts.

§ 9 Nästa möte

Nästa ordinarie sammanträde hålls tisdagen den 22/9 2020 kl 14.00.

Uppsala den 31/8 2020

Vid protokollet

Anders B Lundh

Justeras

Uppsala den

Uppsala den

Bedo Kaplan

Jakob von Engeström