



**Upplands-Bro**  
KOMMUNEN SOM GER PLATS

Handlingar till  
Styrelsen för Upplands-Bro  
kommunföretag ABs sammanträde  
den 24 mars 2020



Karin Haglund  
Kommunsekreterare  
Kommunledningskontoret

Datum                      Vår beteckning                      Er beteckning  
2020-03-04                      KFT 20/0006

karin.haglund@upplands-bro.se

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

## Ägardirektiv 2020

### VD:s förslag till beslut

Rapport om uppföljning av ägardirektiv februari 2020 läggs till handlingarna.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 27 november 2019 § 265 i ärendet ”Övergripande mål och budget 2020 - med planering för 2021-2022” om ägardirektiv för kommunkoncernen med moderbolaget Upplands-Bro Kommunföretag AB. Ägardirektiven fastställdes på respektive bolags extra bolagsstämma den 16 januari 2020.

VD för dotterbolagen föreslås till styrelsen för Kommunföretag AB under 2020 föredra en rapport om ägardirektiven vid styrelsens sammanträden.

### Beslutsunderlag

- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse den 3 mars 2020.
- Uppföljning - Ägardirektiv för AB Upplands-Brohus februari 2020.
- Uppföljning - Ägardirektiv för Kommunfastigheter AB februari 2020.

### Kommunledningskontoret

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag AB

Kommundirektör

### Bilagor

1. Uppföljning - Ägardirektiv för AB Upplands-Brohus februari 2020.
2. Uppföljning - Ägardirektiv för Kommunfastigheter AB februari 2020

### Beslut sänds till

- AB Upplands-Brohus
- Upplands-Bro kommunfastigheter AB

**Ägardirektiv 2020** - antagna i KF 2019-12-18

<b>AB Upplands-Brohus</b>	<b>Uppföljning feb 2020</b>	<b>Bedömd måluppfyllelse 2020</b>
AB Upplands-Brohus ska ha en direktavkastning på minst 2,7 procent på fastigheternas marknadsvärde.	Budget 2020 är lagd för att klara avkastningskravet.	Budget 2020 är lagd för att klara avkastningskravet.
AB Upplands-Brohus ska grunda verksamheten på samhällsansvar, affärsmässighet, långsiktig ekonomisk planering och styrka.		Ja
AB Upplands-Brohus ska genom lönsamhet i den dagliga driften och förvärv, nybyggnation och försäljning av fastigheter upprätthålla en synlig soliditet på 20 procent år 2020.	Soliditet 2015: 24,5 procent Soliditet 2016: 25,6 procent Soliditet 2017: 19,1 procent Soliditet 2018: 20,2 procent Soliditet 2019: 20,8 procent	Ja
AB Upplands-Brohus ska ha en avkastning som ger möjlighet att årligen lämna ett koncernbidrag som motsvarar en avkastning på insatt kapital, före skatt, med den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med ett tillägg av 1 procent.	Budgeterat	Ja
AB Upplands-Brohus ska betala en marknadsmässig borgensavgift för externa lån med kommunal borgen som säkerhet som Upplands-Brohus har. Borgensavgift utgår på den lånevolym som bolaget har vid ingången av 2020 samt nya lån som bolaget tecknar under året och uppgår till 0,35 procent.	Budgeterat	Ja
AB Upplands-Brohus ska under perioden 2019-2022 påbörja nybyggnation av minst 300 lägenheter.	Projekt pågår i Kokillbacken i Kungsängen samt på Köpmanvägen i Bro. Fler projekt finns i vår fastighetsstrategi. Planering av ytterligare ett LSS-boende om 6 lgh pågår.	Ja
AB Upplands-Brohus ska uppföra och tillhandahålla fler trygghetsbostäder.	Arbetet med att utreda möjliga lägen att bygga nytt alternativt bygga om har startats.	

<p>AB Upplands-Brohus ska arbeta aktivt med trygghetsskapande åtgärder för att förebygga social oro och utanförskap i samverkan med övriga aktörer.</p>	<p>Systematiskt arbete med oriktiga hyresförhållanden samt med störningar i våra bostadsområden.</p> <p>Styrelsen har i sept 2019 antagit en strategi för hur UBH ska arbeta långsiktigt med Bro centrum.</p> <p><i>0,2 procent av hyreshöjning för 2020 öronmärks till trygghetsskapande åtgärder. Beslut tillsammans med HGF om vilka åtgärder som ska prioriteras.</i></p> <p><i>Aktivt deltagande i Bro utveckling, förebyggande rådet, styrgruppen för grannstödsbilen, lägesbildsmöte i Bro.</i></p> <p><i>Aktivt arbete tillsammans med Polisen inom grannsamverkan mot brott</i></p> <p><i>Deltagande vid trygghetsvandring i Bro 2020-02-20.</i></p> <p><i>Långt gånget samarbete med kommunen och andra aktörer rörande yttre miljön i Bro c och dess närområde i syfte att skapa trygga miljöer.</i></p> <p><i>I samarbete med Bro utveckling verkar centrumledningen i UBH för att skapa gemensamma aktiviteter.</i></p> <p><i>UBH är en av de tre aktörerna som finansierar kommunbilen (väktarinsatser för trygghet i hela kommunen).</i></p>	<p>Ja</p>
<p>AB Upplands-Brohus ska arbeta aktivt för trivsamma boendemiljöer.</p>	<p><i>Planering för upprustning av lekplats i Råby pågår.</i></p> <p><i>”Nystart” i våra totalrenoverade hyresgästlokaler i Bro inom ramen för vårt samarbetsavtal med HGF.</i></p>	<p>Ja</p>

<p>AB Upplands-Brohus ska aktivt medverka i arbetet med att utveckla våra tätorter med fokus på Bro centrum och Kungsängens centrum.</p>	<p><i>Arbete med Bro centrum's handels- och serviceutbud pågår.</i></p> <p><i>Arbete med affärsutbudet i Kungsängens centrum pågår.</i></p>	<p>Ja</p>
<p>AB Upplands-Brohus ska omvandla eller sälja lämpliga delar av bostadsbeståndet. Omvandling till bostadsrätter ska ske under förutsättning att hyresgäster är intresserade.</p>	<p>Utredning genomfördes 2019 beträffande lämpliga fastigheter att ombilda.</p> <p><i>Informationsmöte har hållits den 6 februari för hyresgästerna på Fasanstigen 37-47, som erbjudits möjlighet att ombilda. Alla hyresgäster har fått ett skriftligt erbjudande.</i></p>	<p>Ja</p>

**Upplands-Bro Kommunföretag AB**

Ägardirektiv 2020 - antagna i KF 2019-12-18

Kommunfastigheter AB	Uppföljning feb 2020	Bedömd måluppfyllelse 2020
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ha en avkastning på 3,7 procent på eget kapital.	Budgeterat	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska lämna koncernbidrag i den omfattning som resultatet tillåter.	Beslutas i samband med bokslut	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska betala en marknadsmässig borgensavgift för de externa lån med kommunal borgen som säkerhet som Upplands-Bro Kommunfastigheter har. Borgensavgift utgår på den lånevolym som bolaget har vid ingången av 2020 samt nya lån som bolaget tecknar under året och uppgår till 0,35 procent.	Budgeterat	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska öka kundnöjdheten och värdera genom NKI.	Totalindex har ökat från 52 till 53 år 2019. Mäts 2021 nästa gång.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska arbeta aktivt med trygghetsskapande åtgärder för att förebygga social oro och utanförskap i samverkan med övriga aktörer.	Inom förvaltningen arbetar man kontinuerligt med trygghetsskapande åtgärder som till exempel belysning, halkbekämpning och bevakning.  <i>UBKF är en av de tre aktörerna som finansierar kommunbilen (väktarinsatser för trygghet i hela kommunen).</i>  <i>Aktivt deltagande i Bro utveckling, förebyggande rådet, lägesbildsmöte i Bro.</i>  <i>Deltagande vid trygghetsvandring i Bro 2020-02-20.</i>  <i>Långt gånget samarbete med kommunen och andra aktörer rörande yttre miljön i Bro c</i>	Ja

	<i>och dess närområde i syfte att skapa trygga miljöer.</i>	
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska arbeta aktivt för trivsamma utemiljöer.	<i>Skötsel och reparationer ingår i befintligt avtal. Investeringar i ny utrustning eller nya anläggningar ska godkännas och betalas av hyresgästen.</i>	Ja (ej full rådighet då hyresgästen måste godkänna kostnaden)
Schablondelen i gällande hyressättningsmodell får räknas upp med 0 procent inför 2020.		
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska låta uppföra/förvärva nya förskolor, skolor och verksamhetslokaler som efterfrågas av kommunen.	<i>Upphandling av paviljonger till Råbyskolan, Ekhammarskolan samt Lillsjöskolan pågår.</i>	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska under året undersöka och ta fram lämpliga fastigheter för avyttring och försäljning med inriktning på fortsatt låga kostnader.	<i>Arbete pågår med att identifiera lämpliga fastigheter att avyttra.</i>	Ja



Karin Haglund  
Kommunsekreterare  
Kommunledningskontoret

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2020-03-04	KFT 20/0007	

karin.haglund@upplands-bro.se

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

## Rapport – Bagar - Målarvägen

### VD:s förslag till beslut

Den muntliga rapporten gällande Bagar- Målarvägen läggs till handlingarna.

### Sammanfattning

Vid styrelsemötet den 27 september 2018 fick VD i uppdrag att återkomma till styrelsen med redovisning av läget rörande Bagar-Målarvägen. VD för dotterbolagen har fått i uppdrag att lämna uppdaterad redogörelse till styrelsemötet den 18 februari 2020.

### Beslutsunderlag

- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse den 4 mars 2020.
- Muntlig rapport gällande Bagar- Målarvägen föredragen vid styrelsemöte den 24 mars 2020.

Kommunledningskontoret

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag AB

Kommundirektör





Karin Haglund  
Kommunsekreterare  
Kommunledningskontoret

Datum                      Vår beteckning                      Er beteckning  
2020-03-04                      KFT 20/0011

karin.haglund@upplands-bro.se

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

## Årsredovisning 2019 för Upplands-Bro kommunföretag AB

### VD:s förslag till beslut

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31 godkänns.

### Sammanfattning

Förslag till årsredovisning och koncernredovisning för 2019 har upprättats av VD. Årsredovisningen för koncernen har upprättats enligt BFN:s Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, (K3). De redovisningsprinciper som har tillämpats återfinns i not 1.

För moderbolaget redovisas ett resultat på - 151 tkr (+ 185 tkr). Vid årets utgång uppgår det egna kapitalet till 14 322 tkr (14 472 tkr).

Koncernens resultat uppgår till +14 819 tkr (+ 5 383 tkr) och balansomslutningen till 2 220 879 tkr (2 145 851 tkr) och det egna kapitalet hänförligt till moderföretagets aktieägare 177 431 tkr (162 611 tkr).

### Beslutsunderlag

- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse den 4 mars 2020
- Årsredovisning Upplands-Bro Kommunföretag AB 190101–191231

Kommunledningskontoret

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag AB

Kommundirektör

### Bilagor

1. Årsredovisning Upplands-Bro Kommunföretag AB 190101–191231

### Beslut sänds till

- AB Upplands-Brohus
- Upplands-Bro kommunföretag AB

**Årsredovisning**

och

**Koncernredovisning**

för

**Upplands-Bro Kommunföretag AB**

556687-2932

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen och verkställande direktören för Upplands-Bro Kommunföretag AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Moderbolaget började sin verksamhet 2005. Verksamheten omfattar innehav och förvaltning av aktier och bedrivs i Upplands-Bro kommun. Bolaget har sitt säte i Kommunhuset i Kungsängen. Koncernen omfattar bolagen AB Upplands-Brohus och Upplands-Bro Kommunfastigheter AB.

AB Upplands-Brohus är ett bostadsföretag med ändamål att inom Upplands-Bro kommun köpa, sälja och äga fastigheter för att på dessa uppföra, förvalta och upplåta bostäder, affärlägenheter och andra kollektiva anordningar samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet som är kommunalrättsligt godtagbar. Upplands-Bro Kommunfastigheter AB:s verksamhet är att förse kommunens förvaltningar och andra organisationer som bedriver kommunalt finansierade eller angelägna verksamheter med ändamålsenliga lokaler och anläggningar samt att i övrigt hyra ut på marknaden.

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	297 889	285 032	268 137	266 461	261 854
Resultat efter finansiella poster	19 250	4 123	17 210	29 879	32 088
Antal anställda	39	40	39	40	39
Balansomslutning	2 220 879	2 145 850	2 150 742	1 782 932	1 654 443
Avkastning på eget kap. (%)	11	3	11	21	26
Avkastning på totalt kap. (%)	2	3	2	4	5
Soliditet (%)	8	8	7	8	7
<b>Moderbolaget</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-651	-426	-896	-1 169	-1 487
Antal anställda	0	0	0	0	0
Balansomslutning	141 722	141 821	141 617	141 653	141 012

### Viktiga förhållanden

#### Koncernen

Koncernbidrag kommer att lämnas med 459 tkr (664 tkr) från Upplands Bro Hus AB och 0 tkr (0 tkr) från Upplands-Bro Kommunfastigheter AB för räkenskapsåret 2019.

#### Moderbolaget

Moderbolaget arbetar med att utveckla koncernens verksamhet och samordna övergripande finansiella frågor. Koncernbidrag om 459 tkr har redovisats via resultaträkningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen:

Koncernen gör ett resultat före skatt på 19,2 mkr (4,1 mkr) vilket är 15,1 mkr bättre än föregående år. Förra årets förtidsinlösen av räntederivat bidrog till högre räntekostnader under 2018. Bolagen har under året avslutat flera pågående projekt och kommit igång med nya projekt. Inflyttning till de nya lägenheterna på Bagar- och Målarvägen påbörjades etappvis. Även upprustningen av Fasanstigen blev klar och ger området en välkomnande första intryck och känsla av ökad trygghet.

Stora investeringar har gjorts inom skola och förskola. Nybyggnationen av Ringblommans förskola pågår för fullt och kommer att inrymma 120 barn. Tillbyggnationen av Blommans förskola blev klar under året. Nu återstår att få klar parkeringen. Uppfräschning av den inre miljön i skolor och förskolor pågår. Utmaningen bolagen har är att många fastigheter är gamla och behöver mer underhåll. 2019 har varit ett år med flera större vattenskador både på grund av skadegörelse men även på grund av att fastigheterna är gamla.

Moderbolaget:

Moderbolaget redovisar ett resultat före skatt på -0,2 mkr.

## Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ska bedrivas med målsättningen att kommunen som ägare kan få skälig utdelning på insatt kapital. Verksamheten kommer även i fortsättningen av drivas med hänsyn till kommunens bolagspolicy, generella ägardirektiv och årliga ägardirektiv. Dessutom kommer den operativa organisationens effektivitet att utvecklas genom samverkan mellan de ingående bolagen.

Upplands-Bro kommun är expansiv och växer för varje år. Många funderingar finns om hur kommunen ska ta sig an alla nya medborgares behov och trygghet. Bolaget följer diskussionerna i kommunen för att ha beredskap den dag det beslutas om nyproduktion eller ombyggnationer.

## Användande av finansiella instrument

I enlighet med finanspolicy skall finansverksamhet bedrivas på ett säkert och effektivt sätt utan spekulativa inslag. Finansverksamheten skall medverka till att kapitalanskaffning och kapitalanvändning i koncernen blir effektiv och att räntenettet i ett långsiktigt perspektiv, med beaktande av säkerhetsaspekten, blir så bra som möjligt.

Utgångspunkten är att lån ska tas upp med rörlig ränta men med lång kapitalbindning. Ränterisken hanteras därefter med derivat. Motivet till detta arbetssätt är ökad möjlighet att löpande och vid behov göra ändringar i finansportföljen vad gäller räntebindningen för att minska ränterisken.

Ränterisk är risken för att förändringar i räntenivån påverkar bolagets finansnetto negativt genom ökade upplåningskostnader samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att motverka negativa händelser i rörelseresultatet.

## Andra icke-finansiella upplysningar

I Upplands-Bro Kommun har Kommunfullmäktige fastställt ägardirektiv för 2019. Kommunens verksamheter, som bedrivs i bolagsform, utgör en del av den totala kommunala verksamheten. Bolagen ska med sina verksamheter bidra med att utveckla Upplands-Bro kommun till en attraktiv boende- och verksamhetsort.

Bolagen ska i sin verksamhet anlägga en helhetssyn och sträva efter att tillämpa ett koncerntänkande. Samordning av funktioner ska ske där fördel kan uppstå för "kommunkoncernen" som helhet. Bolagen ska vara med och skapa ett långsiktigt hållbart samhälle. Personalen ska ha kunskap och hög medvetenhet om god miljö. Kommunens miljömål ska implementeras i samtliga bolag som därutöver kan lägga till egna och specifika miljömål för respektive bolag.

En av kommunens viktigaste uppgifter är att bidra till att dess invånare känner sig trygg i sin vardag. Behovet av trygghet tas på allvar och bolagen prioriterar det redan pågående trygghetsarbetet med ytterligare satsningar.

### **Ägarförhållanden**

Bolaget är moderbolag i en koncern. Bolaget ägs till 100 % av Upplands-Bro Kommun. Koncernen omfattar bolagen AB Upplands-Brohus, Upplands-Bro Kommunfastigheter AB.

### Förändring av eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 000	285	152 326	<b>162 611</b>
Årets resultat			14 819	<b>14 819</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000</b>	<b>285</b>	<b>167 145</b>	<b>177 430</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	10 000	4 473	0	<b>14 473</b>
Årets resultat			-151	<b>-151</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000</b>	<b>4 473</b>	<b>-151</b>	<b>14 322</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 472 538
årets förlust	-151 410
	<b>4 321 128</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	4 321 128
---	-----------

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Nettoomsättning</b>			
Hysesintäkter	2, 3	286 799	273 517
Övriga rörelseintäkter	2	11 090	11 515
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>297 889</b>	<b>285 033</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Underhållskostnader		-33 701	-40 874
Driftskostnader	4, 5, 6	-141 210	-130 153
Övriga rörelsekostnader		0	2 230
Fastighetsskatt		-4 481	-3 531
<b>Summa Fastighetskostnader</b>		<b>-179 392</b>	<b>-172 328</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>118 498</b>	<b>112 705</b>
Fastighetsavskrivningar		-67 620	-36 076
<b>Bruttoresultat</b>		<b>50 877</b>	<b>76 629</b>
Försäljningskostnader		-1 208	-1 129
Administrationskostnader		-5 711	-4 770
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43 958</b>	<b>70 729</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	28	28
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	216	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-24 952	-66 792
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 708</b>	<b>-66 605</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 249</b>	<b>4 125</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19 249</b>	<b>4 125</b>
Skatt på årets resultat	10	-119	-151
Uppskjuten skatt		-4 312	1 409
<b>Årets resultat</b>		<b>14 819</b>	<b>5 383</b>

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	273	488
		<b>273</b>	<b>488</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12 13	2 010 942	1 653 300
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 752	2 135
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	84 933	403 498
		<b>2 097 627</b>	<b>2 058 933</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	16	0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	65	65
Uppskjuten skattefordran	19, 20	26 685	23 779
Andra långfristiga fordringar	21	321	365
		<b>27 071</b>	<b>24 209</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 124 971</b>	<b>2 083 631</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>	22		
Kundfordringar	22	4 442	2 630
Aktuella skattefordringar		3 175	3 919
Koncernkonto Upplands-Bro Kommun		67 344	40 648
Övriga fordringar		13 247	11 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	6 976	3 666
		<b>95 184</b>	<b>62 220</b>
<b>Kassa och Bank</b>			
Kassa och bank		724	0
		<b>724</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>95 908</b>	<b>62 220</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 220 879</b>	<b>2 145 851</b>



## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		10 000	10 000
Balanserad vinst eller förlust		152 612	147 229
Årets resultat		14 819	5 383
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>177 431</b>	<b>162 611</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>177 431</b>	<b>162 611</b>

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	19	62 779	55 471
<b>Summa avsättningar</b>		<b>62 779</b>	<b>55 471</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	24	1 844 900	1 804 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 844 900</b>	<b>1 804 900</b>

#### Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	25	8 689	36 564
Förskott från kunder		50	264
Leverantörsskulder		63 132	47 307
Aktuella skatteskulder		55	6
Övriga skulder		9 473	8 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	54 370	30 324
		<b>135 769</b>	<b>122 868</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 220 879</b>	<b>2 145 851</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	19 250	4 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	69 406	37 851
Betald skatt	675	64
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>89 331</b>	<b>42 040</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring kundfordringar	-1 812	-738
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 201	4 237
Förändring leverantörsskulder	15 825	-39 128
Förändring av kortfristiga skulder	24 748	17 577
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>122 891</b>	<b>23 987</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-79
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-107 652	-123 181
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	12	55
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	44	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-107 596</b>	<b>-123 206</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	40 000	0
Förändring kortfristiga placeringar	0	476
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>40 000</b>	<b>476</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>55 295</b>	<b>-98 743</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	4 085	139 392
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>59 380</b>	<b>40 649</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationsomkostnader	4	-369	-302
		<b>-369</b>	<b>-302</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-369</b>	<b>-302</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-283	-124
		<b>-283</b>	<b>-124</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-651</b>	<b>-426</b>
Bokslutsdispositioner	27	459	664
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-193</b>	<b>238</b>
Uppskjuten i skatt		41	-52
Övriga skatter	10	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-151</b>	<b>185</b>

**Moderbolagets  
Balansräkning**  
Tkr

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	16	135 000	135 000
Uppskjutna skattefordringar		36	0
		<b>135 036</b>	<b>135 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>135 036</b>	<b>135 000</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag	28	459	664
Aktuella skattefordringar		8	8
Koncernkonto Upplands-Bro Kommun		6 219	6 149
		<b>6 686</b>	<b>6 821</b>

**Summa omsättningstillgångar**                      **6 686**                      **6 821**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **141 722**                      **141 821**

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

***Bundet eget kapital***

Aktiekapital

10 000

10 000

**10 000**

**10 000**

***Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

4 473

4 287

Årets resultat

-151

185

**4 322**

**4 472**

**Summa eget kapital**

**14 322**

**14 472**

**Långfristiga skulder**

24

Skulder övriga till kreditinstitut

127 000

127 000

**Summa långfristiga skulder**

**127 000**

**127 000**

**Kortfristiga skulder**

Aktuella skatteskulder

0

6

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

400

343

**Summa kortfristiga skulder**

**400**

**349**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**141 722**

**141 821**

**Moderbolagets  
Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-193	238
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-193</b>	<b>238</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		205	303
Förändring av leverantörsskulder		0	-222
Förändring av kortfristiga skulder		58	235
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>70</b>	<b>554</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>70</b>	<b>554</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		6 149	5 595
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 219</b>	<b>6 149</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter redovisas efter avdrag för moms och rabatter

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader mellan skattemässiga värden på tillgångar och skulder och redovisningsmässiga värden. Den temporära skillnaden är hänförlig till anläggningstillgångar. En skattesats på 20,6 % har använts vid beräkningen av uppskjuten skatt.

#### Immateriella anläggningstillgångar

Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs. Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell tillgång om de troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av linjärt över nyttjandetiden, dock högst fem år. Avskrivningen ingår i resultaträkningens post driftkostnader.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som

Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	
Markanläggning under mark	25-50 år
Markanläggning ovan mark	15-40 år
Grundläggning, bärande stomme	100 år
Tak och fasad	25-50 år
Installationer	20-50 år
Invändigt bygg	10-50 år
Lokalanpassningar	10 år
Maskiner och fordon	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Ränta på kapital som har lånats för att finansiera ny/till/ombyggnader som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden. Övriga lånekostnader redovisas som en kostnad i den period till vilken de hänför sig.

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivat. Instrumenten redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Posten består av aktier i intresseföretag så som SABO och HBV. Innehaven innehas på lång sikt.



Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

#### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### ***Derivatinstrument***

Koncernen utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning. I säkringsredovisningen dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Koncernen dokumenterar också företagets bedömning av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförliga till derivattransaktioner redovisas brutto i balansräkningen.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

#### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten

#### ***Varulager***

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av 97 procent av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

#### ***Avsättningar***

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

### **Likvida medel**

Bolaget har medel på koncernkonto hos kommunen. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

### **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Obeskattade reserver**

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

### **Ersättningar till anställda**

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: Koncernen har bara avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Den enda anställda som har avtalad ersättning vid uppsägning från företagets sida är VD i AB Upplands-Brohus. Ersättning utgår med 24 månaders löneersättning med avdrag för eventuella inkomster under perioden.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

## Uppskattningar och bedömningar

Koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

### Komponentindelning av fastigheter

I övergången till BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) har befintliga fastigheters restvärde delats upp i komponenter. Till hjälp har bolaget haft SABOs vägledning "Komponentredovisning av fastigheter". Bolagets förvaltningsorganisation har valt att dela in varje enskild byggnad i 38 möjliga komponenter. De fastighetstekniska delarna är grupperade i komponenter utifrån vad bolaget anser som förvaltningsmässigt lämpligt att byta ut eller åtgärda vid samma tidpunkt. Valet att ha byggnad som lägsta nivå är på grund av att det är förvaltningsmässigt mer hanterbart än att åtgärda en hel fastighet eller område. Varje enskild komponents nyttandeperiod har uppskattats utifrån förvaltningsmässig erfarenhet och relevant branschdokumentation om periodiskt underhåll av fastigheter.

Komponenternas andel av anskaffningsvärdet har uppskattats med hjälp av konsult utifrån kalkyler för nyproducerade hyresfastigheter. Den schablonen har applicerats på alla befintliga byggnader. Sedan har en bedömning gjorts om alla komponenter finns på byggnaden eller inte. Hänsyn har även tagits till om det inom den närmaste åren skall göras något åt komponenten. Restvärdet på respektive komponent har beräknas utifrån byggnadens produktionsår. Har komponenten ingen nyttjandetid kvar har restvärdet satts till noll. Finns det nyttjandetid kvar beräknas komponentens andel av restvärdet utifrån byggnadens/komponentens ålder. Komponentens restvärde skrivs av på återstående livslängd.

### Bedömning av nya projekt

Projekt under 100 tkr kostnadsförs direkt som löpande underhåll. Är projektet större än 100 tkr görs bedömningen om åtgärden omfattar 80 % eller mer av byggnadens komponent. Avser den mindre än 80 % kostnadsförs projektet som löpande underhåll. Annars aktiveras underhållsprojektet i en eller flera lämpliga komponenter beroende på typ av åtgärd och skrivs av under uppskattad nyttjandeperiod.

Alla projekt som avser ny- om- eller tillbyggnad aktiveras liksom tidigare. Komponenternas andel uppskattas utifrån projektets kalkyl. Andelarna appliceras på den totala investeringen.

### Marknadsvärde

Upplands-Bro Kommunfastigheter bedriver inte sin verksamhet på en öppen marknad. I stort sett är det endast Upplands-Bro kommun som är hyresgäst och tillika ägare av bolaget. Ägaren ställer ett avkastningskrav på bolaget, 3,7 % på eget kapital. Genom att hyran för lokalerna som kommunen hyr är en självkostnadshyra och inkluderar all risk för den löpande förvaltningen gör bolaget bedömningen att avkastningskravet är marknadsmässigt trots att det i jämförelse kan verka lågt. I och med det uppskattar bolaget att det inte finns några skillnader mellan bokfört värde och marknadsvärde på fastigheterna och därmed inget behov av ned- eller uppskrivningar av fastigheternas värde.

### Ändrade skattesatser

Skattesatsen i Sverige sänks i två steg från 22 % till 21,4 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2018 och till 20,6 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2020. Som ett resultat av detta har berörda redovisade värden för uppskjuten skatt räknats om.

## Not 2 Intäkternas fördelning Koncernen

	2019	2018
<b>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</b>		
Lokaler	133 239	133 149
Övriga objekt	476	428
Bostäder	153 277	137 079
Bilplatser	4 534	4 267
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 485	-604
Lokaler	-563	-304
Bilplatser	-89	-97
Övrigt	-2 590	-401
<b>Summa</b>	<b>286 799</b>	<b>273 517</b>
<b>I övriga intäkter ingår intäkter från:</b>		
Vinst vid avyttring av tillgång		49
Övrigt	1 486	3 499
Övriga intäkter närstående	7 020	0
Fakturering hyresgäst	2 583	7 967
	<b>11 090</b>	<b>11 515</b>

## Not 3 Operationell leasingavtal Koncernen

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i till största delen av hyreslägenheter och lokaler. Avtalet för bostäder har en uppsägningstid om 3 månader. Majoriteten av hyresavtalen för lokaler har en uppsägningstid på 9 månader.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2019	2018
Inom ett år	146 535	147 977
Senare än ett år men inom fem år	24 876	70 240
Senare än fem år	2 069	2 305
	<b>173 480</b>	<b>220 522</b>

I posten hyresavtal som förfaller till betalning inom ett år ingår 40 668 tkr (35 407 tkr) som avser intäkter för bostäder och fordonsplatser samt 331 tkr (330 tkr) avser egna lokaler.

**Not 4 Ersättning till revisorer  
Koncernen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	524	471
Övriga tjänster	0	27
	<b>524</b>	<b>498</b>

**Moderbolaget**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	90	56
	<b>90</b>	<b>56</b>

**Not 5 Driftskostnader  
Koncernen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Administration	31 098	28 485
Fastighetskötsel	34 620	31 608
Uppvärmning	18 192	17 344
El	10 735	10 267
Reparationer	26 253	22 429
Vatten	7 406	7 682
Hyresgästmedel	511	805
Fastighetsförsäkring	4 525	2 451
Hyses- och kundförluster	137	733
Inhyrda lokaler	7 733	8 348
	<b>141 210</b>	<b>130 152</b>

**Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader  
Koncernen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	16	16
Män	23	24
	<b>39</b>	<b>40</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 859	1 257
Övriga anställda	17 976	17 492
	<b>19 835</b>	<b>18 749</b>

**Sociala kostnader**

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	960	215
Pensionskostnader för övriga anställda	2 380	124
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 570	6 646
	<b>9 910</b>	<b>6 985</b>

**Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader**

**29 745**                      **25 734**

**Styrelseledamöter och ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	57 %	57 %
Andel män i styrelsen	43 %	43 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	100 %

Ingen person är anställd i moderbolaget

**Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utdelningar på inestående medel från HBV	2	0
Ränteintäkter från anslutningslån till E.ON	26	28
	<b>28</b>	<b>28</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övriga ränteintäkter	216	160
	<b>216</b>	<b>160</b>

**Moderbolaget**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övriga ränteintäkter	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övriga räntekostnader	24 952	66 792
	<b>24 952</b>	<b>66 792</b>

Koncernräntekostnader innefattar även räntekostnad till Upplands-Bro Kommun om 5 933 tkr (4 840 tkr).

### Moderbolaget

	2019	2018
Övriga räntekostnader	283	124
	<b>283</b>	<b>124</b>

### Not 10 Skatt på årets resultat Koncernen

	2019	2018
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-119	-151
Uppskjuten skatt	-4 312	1 409
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-4 431</b>	<b>1 258</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		19 250		4 125
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-4 119	22,00	-907
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-21		-46
Skatteeffekt av kostnader som ska dras av men som inte ingår i det bokförda resultatet				359
Effekt av ändrade skattesatser		-290		1 866
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond				-14
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>23,02</b>	<b>-4 431</b>	<b>-30,50</b>	<b>1 258</b>

### Moderbolaget

	2019	2018
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-41	52
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-41</b>	<b>52</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-193		238
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	41	22,00	-52
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,40</b>	<b>41</b>	<b>22,00</b>	<b>-52</b>

**Not 11 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten  
Koncernen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 807	2 728
Inköp	0	79
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 807</b>	<b>2 807</b>
Ingående avskrivningar	-2 319	-2 094
Årets avskrivningar	-215	-225
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 534</b>	<b>-2 319</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>273</b>	<b>488</b>

**Not 12 Aktiverad ränta avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

I materiella anläggningstillgångars ackumulerade anskaffningsvärde ingår aktiverad ränta enligt följande

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förvaltningsfastigheter	4 738	4 738
	<b>4 738</b>	<b>4 738</b>

Inga räntekostnader har aktiverats under året.

**Not 13 Byggnader och mark  
Koncernen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 209 129	2 113 760
Inköp	1 138	4 480
Försäljningar/utrangeringar	-7 111	-223
Överfört från pågående ny-och ombyggnad	424 124	91 112
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 627 281</b>	<b>2 209 129</b>
Ingående avskrivningar	-555 830	-500 535
Försäljningar/utrangeringar	5 399	65
Årets avskrivningar	-65 908	-55 360
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-616 338</b>	<b>-555 830</b>
Ingående nedskrivningar	0	-20 000
Återförda nedskrivningar	0	20 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 010 942</b>	<b>1 653 299</b>



## Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

### Koncernen

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	9 719	10 131
Inköp	600	111
Försäljningar/utrangeringar	-160	-523
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 158</b>	<b>9 719</b>
Ingående avskrivningar	-7 585	-7 198
Försäljningar/utrangeringar	160	523
Årets avskrivningar	-983	-910
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 406</b>	<b>-7 585</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 752</b>	<b>2 134</b>

## Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

### Koncernen

	2019	2018
Ingående nedlagda kostnader	403 497	376 720
Under året nedlagda kostnader	105 914	118 591
Under året genomförda omfördelningar	-424 139	-91 113
Omklassificeringar	-340	-701
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>84 933</b>	<b>403 497</b>

## Not 16 Andelar i koncernföretag

### Koncernen

	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)
AB Upplands-Brohus	556094-8613	Upplands-Bro	100
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	556687-2841	Upplands-Bro	100

### Moderbolaget

	Kapital- andel	Rösträtt- andel	Antal aktier	Bokfört värde 19-12-31	Bokfört värde 18-12-31
AB Upplands-Brohus	100	100	350 000	125 000	125 000
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	100	100	100 000	10 000	10 000

**Not 17 Långfristig skattefordran  
Koncernen**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	434
Avgående fordringar	0	0
Årets jämkning	0	-434
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärden	65	65
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>65</b>	<b>65</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65</b>	<b>65</b>

**Not 19 Uppskjuten skatt  
Koncernen**

Skillnaden mellan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Uppskjuten skattefordran	26 685	23 779
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till differenser mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden på tillgångar	62 779	55 471

**Not 20 Uppskjuten skattefordran  
Koncernen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingående anskaffningsvärden	23 779	11 092
Uppskjuten skattefordran	2 906	12 687
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>26 685</b>	<b>23 779</b>

**Not 21 Övriga långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	365	407
Avgår kortfristig del	-44	-41
	<b>321</b>	<b>366</b>

**Not 22 Finansiella omsättningstillgångar  
Koncernen**

Finansiella omsättningstillgångar har en förfallodag som är kortare än 12 månader från balansdagen. De tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt. Upplands-Bro Kommunfastigheter AB har finansiella omsättningstillgångar i form av kundfordringar, aktuella skattefordringar och övriga kortfristiga fordringar. Kundfordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Aktuell skattefordran avser skillnaden mellan faktiskt betald F-skatt och beräknad inkomstskatt och fastighetsskatt/avgift för taxeringsåret. Övriga kortfristiga fordringar avser bland annat återbetalning av beslutad jämkad investeringsmoms och utbetalning av ingående moms.

**Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  
Koncernen**

	2019	2018
Övriga poster	6 976	3 666
	<b>6 976</b>	<b>3 666</b>

## Not 24 Upplåning

### Koncernen

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut	1 844 900	1 804 900
	<b>1 844 900</b>	<b>1 804 900</b>

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	335 000	540 400
---	---------	---------

Upplands-Bro Kommunföretag AB har ett rörligt tillsvidarelån till Kommuninvest med 65 000 tkr och ett lån på 62 000 tkr med fast ränta. Upplands-Bro Kommunfastigheter AB har skulder till kreditinstitut 792 000 tkr (752 000 tkr).

AB Upplands-Brohus har skulder till kreditinstitut 925 900 tkr (925 900 tkr). I AB Upplands-Brohus skulder till kreditinstitut ingår 36 000 tkr (132 000 tkr) som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder, eftersom lånets ursprungliga löptid var längre än tolv månader och bolaget har för avsikt att förlänga av lånen.

Räntor

Koncernens upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	<b>Mindre än 1 år</b>	<b>1-5 år</b>	<b>Mer än 5 år</b>	<b>Totalt</b>
<b>Koncernen</b>				
<b>Per 2019-12-31</b>				
Total upplåning	1 077 900	590 000	177 000	1 844 900
Effekt av ränteswappar	365 900	80 000	480 000	925 900

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	2019	2018	2019	2018
Långfristiga skulder	1,05%	1,43%	0,22%	0,07%

Upplysning om verkliga värden

Koncernen

Redovisade och verkliga värden på vissa skulder är enligt följande:

	Redovisade belopp		Verkliga värden	
	2019	2018	2019	2018
Ränteswapp, från 3M Stibor till fast ränta	560 000	560 000	-29 041	-25 747

Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med användning av en diskonteringsränta som baseras på den räntesats som förväntas vara tillgänglig för koncernen på balansdagen. Beträffande

kortfristiga lån, leasingkulder och konvertibla skuldebrev utgör det redovisade värdet en god approximation av det verkliga värdet.

### **Moderbolaget**

Räntebärande skulder

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	-127 000	-127 000
	<b>-127 000</b>	<b>-127 000</b>

### **Not 25 Checkräkningskredit Koncernen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	62 000	50 000
	<b>62 000</b>	<b>50 000</b>

Vid bokslutsdagen var 53 311 tkr (13 436 tkr) av checkräkningskrediten ej nyttjad.

### **Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Upplupna räntekostnader	1 873	1 750
Förskottsbetalda hyror	44 104	18 285
Övriga poster	8 392	10 290
	<b>54 370</b>	<b>30 325</b>

### **Not 27 Bokslutsdispositioner Moderbolaget**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Koncernbidrag	459	664
	<b>459</b>	<b>664</b>

## Not 28 Transaktioner med närstående

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretagen tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

	2019	2018
<b>Inköp och försäljning mellan koncernföretag</b>		
Inköp (%)	0	0
Försäljning (%)	0	0

## Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående.

Nedan anges fordringar/skulder från försäljning/inköp av varor/tjänster.

<u>Kortfristiga fordringar koncernföretag, tkr</u>		
AB Upplands-Brohus	459	664
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	0	0
Utgående balans	<b>459</b>	<b>664</b>
<u>Kortfristiga skulder koncernföretag, tkr</u>		
AB Upplands-Brohus	0	0
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	0	0
Utgående balans	0	0

## Not 29 Eventualförpliktelser

### Koncernen

	2019	2018
Garantibelopp Fastigo	354	328
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>354</b>	<b>328</b>

## Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

### Koncernen

Upplands-Bro kommun är expansiv och växer för varje år. Många funderingar finns om hur kommunen ska ta sig an alla nya medborgares behov. En stor utmaning är att få fram tillräckligt med elevplatser i skola och förskola. I kommunen börjar de privata alternativen bli mer och mer vanligt, både att driva verksamhet och att äga samhällsfastigheter. Därför måste bolagen bli mer konkurrenskraftiga.

Bolagen har stora utmaningar framför sig att utvecklas hållbart. En stor utmaning är upprustning av det äldre beståndet samtidigt som nya bostäder och lokaler ska byggas. En annan utmaning är att leva upp till dagens och framtida hyresgästers förväntningar. Därmed kommer under nästa år en ny organisation att sjasättas. Målet är ökat kundfokus, effektivare basförvaltning och en klarare målstyrning. Under 2020 kommer en energieffektiviseringsstrategi att tas fram vilket kommer att ge vägledning till framtida investeringar på energiområdet.

En ny process för lokalförsörjning är antagen i kommunen i början av 2020. Den nya processen kommer att tydliggöra olika lokalbehov inom kommunen och prioritera bland dem.

För att tillgodose behovet av ökat antal elevplatser kommer paviljonger att uppföras på Lillsjöskolan, Råbyskolan och Ekhammarskolan. Byggnationen av Ringblommans förskola kommer att fortgå och en beställning på tillbyggnad av Norrboda förskola kommer att göras. Det finns en förhoppning att kunna starta nybyggnationen av ca 130 lägenheter på Kokillbacken i Kungsängen under nästa år. Sedan står nyproduktion på Köpmanvägen i Bro på tur med 45 lägenheter.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kungsängen 2020-03-24

Jan Fredrik Kjos  
Ordförande

Camilla Reneé Janson

Birgitta Helena Nylund

Hans Erik Åberg

Gun Helena Austrell

Chrsitina Brofalk

Jan-Erik Björk

Ida Texell  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Sofia Petersson  
Auktoriserad revisor





Karin Haglund  
Kommunsekreterare  
Kommunledningskontoret

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2020-03-12	KFT 20/0013	

karin.haglund@upplands-bro.se

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

## Fastställande av extra årsstämma för Upplands-Bro kommunföretag AB

### VD:s förslag till beslut

En extra årsstämma för Upplands-Bro kommunföretag hålls den 14 april 2020.

### Sammanfattning

Den 12 februari 2020 fattades Kommunfullmäktige beslut om en ändring i bolagsordningen för Upplands-Bro kommunföretag AB.

Revideringen gällde § 6 och antalet suppleanter i styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag som ändrades från ”tre” till ”minst tre och högst nio suppleanter”. Med denna ändring är antalet suppleanter detsamma i moderbolaget Upplands-Bro kommunföretag AB som i AB Upplands-Brohus och Kommunfastigheter AB.

Den reviderade bolagsordningen behöver antas vid en årsstämma för Upplands-Bro kommunföretag AB. Därav behövs en extra årsstämma.

### Beslutsunderlag

- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse den 12 mars 2020.
- Protokollsutdrag från Kommunfullmäktiges sammanträde den 12 februari 2020 – Ändring i bolagsordningen för Upplands-Bro kommunföretag AB.
- Bolagsordning för Upplands-Bro kommunföretag beslutad av Kommunfullmäktige den 12 februari 2020.



Kommunledningskontoret

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag AB

Kommundirektör

#### Bilagor

1. Protokollsutdrag från Kommunfullmäktiges sammanträde den 12 februari 2020 – Ändring i bolagsordningen för Upplands-Bro kommunföretag AB.
2. Bolagsordning för Upplands-Bro kommunföretag beslutad av Kommunfullmäktige den 12 februari 2020.

#### Beslut sänds till

- Bolagsverket
- AB Upplands-Brohus
- Upplands-Bro kommunfastigheter AB



Sammanträdesdatum:  
2020-02-12

## § 20 Ändring i bolagsordningen för Upplands-Bro kommunföretag AB

*Dnr KS 20/0054*

### Beslut

Ändring i bolagsordningen för Upplands-Bro kommunföretag AB antas enligt Kommunledningskontorets förslag som innebär att antalet suppleanter i styrelsen ändras till ”minst tre och högst nio suppleanter”.

### Sammanfattning

Den senaste revideringen av Upplands-Bro kommunföretag skedde den 22 april 2015 genom ett beslut i Kommunfullmäktige. Samtidigt reviderades även bolagsordningarna för AB Upplands-Brohus och Upplands-Bro Kommunfastigheter AB.

Vid detta tillfälle ändrades bestämmelser om antalet suppleanter i respektive styrelse. För styrelsen i Upplands-Kommunföretag ändrades antalet från ”minst tre” till ”tre”. För styrelserna för AB Upplands-Brohus och Upplands-Bro kommunfastigheter ändrades antalet suppleanter från ”minst tre” till ”minst tre och högst nio suppleanter.”

Revidering av bolagsordningen för Upplands-Bro kommunföretag sker så att bestämmelserna i bolaget är detsamma gällande antalet suppleanter i styrelsen som i dotterbolagen. Kommunledningskontoret föreslår således en ändring i § 6 i bolagsordningen för Upplands-Bro Kommunföretag AB gällande antalet suppleanter till: ”minst tre och högst nio suppleanter”. Förslag till ny text framgår i bifogad bilaga med gulmarkerad text.

### Beslutsunderlag

- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse den 10 januari 2020.
- Bolagsordning för Upplands-Bro Kommunföretag AB med ändring i gul text.
- Bolagsordning för AB Upplands-Brohus
- Bolagsordning för Upplands-Bro kommunfastigheter AB

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Ändring i bolagsordningen för Upplands-Bro kommunföretag AB antas enligt Kommunledningskontorets förslag som innebär att antalet suppleanter i styrelsen ändras till ”minst tre och högst nio suppleanter”.

Beslutet skickas till:



Samtliga helägda bolag.



---

**UBKFS 2015:05**

Ansvarigt politiskt organ <b>Kommunfullmäktige</b>
Diarienummer <b>KS 20/0054</b>
Senast beslutad <b>2020-02-12</b>
Ansvarig processägare (tjänsteperson) <b>Bolagets VD</b>

**Bolagsordning för Upplands-Bro  
kommunföretag AB**

Antagen vid extra bolagsstämma 2020-XX-XX efter beslut i  
Kommunfullmäktige 2020-02-12

# **Bolagsordning för Upplands-Bro Kommunföretag AB**

## **§ 1 Firma**

Bolagets firma är Upplands-Bro Kommunföretag AB. Bolagets organisationsnummer är 556687-2932.

## **§ 2 Säte**

Styrelsen ska ha sitt säte i Upplands-Bro kommun, Stockholms län.

## **§ 3 Föremålet för bolagets verksamhet**

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att som moderbolag äga och förvalta aktier i Upplands-Bro Kommuns hel- och/eller delägda bolag, initiera och driva särskilda projekt i syfte att utveckla kommunens bolagsverksamhet.

Bolaget är skyldig att utföra det uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe.

## **§ 4 Ändamålet med bolagets verksamhet**

Ändamålet med bolagets verksamhet är att samordna och tillsammans med dotterbolagen utveckla bolagens verksamhet på ett värdeskapande sätt samt samordna övergripande finansiella frågor och riskexponeringar.

Bolagets syfte är att med iakttagande av kommunal lokaliserings- och självkostnadsprincip fullgöra det ansvar som, till den del detta ej innefattar myndighetsutövning, åvilar Upplands-Bro kommun enligt lagstiftning.

Likvideras bolaget ska dess tillgångar tillfalla Upplands-Bro kommun.

## **§ 5 Fullmäktiges rätt att ta ställning**

Bolaget ska bereda Kommunfullmäktige i Upplands-Bro kommun möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas i bolaget eller i dotter- och dotterdotterbolagen.

## **§ 6 Aktiekapital**

Bolagets aktiekapital ska vara lägst tio miljoner (10.000.000) kronor och högst fyrtio miljoner (40.000.000) kronor.

## **§ 7 Antal aktier**

I bolaget ska finnas lägst 100.000 aktier och högst 400.000 aktier.

## **§ 8 Styrelse**

Styrelsen ska bestå av lägst fem och högst nio ledamöter samt minst tre och högst nio suppleanter. Ledamöter och suppleanter samt ordförande, förste vice ordförande och andre vice ordförande i bolagets styrelse väljs av Kommunfullmäktige i Upplands-Bro kommun.

Styrelsen väljs årligen från om med 1 januari till och med 31 december.

Om en ledamot är förhindrad att inställa sig till ett sammanträde eller vidare delta i ett sammanträde ska en suppleant tjänstgöra i ledamots ställe.

En ledamot som inställer sig under ett pågående sammanträde har rätt att tjänstgöra även om en suppleant har trätt i ledamotens ställe.

Suppleanterna ska tjänstgöra enligt den av årsstämman mellan dem bestämda ordningen. Suppleanter ska kallas till och ha närvaro- och yttranderätt vid styrelsesammanträde.

En suppleant som har börjat tjänstgöra har dock alltid företräde oberoende av turordningen. Om styrkebalansen mellan partierna därigenom påverkas får en suppleant som inställer sig under pågående sammanträde träda in i stället för en suppleant som kommer längre ner i ordningen.

## **§ 9 Revisorer**

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses av bolagsstämman en revisor med suppleant, vilka båda ska vara auktoriserade revisorer.

## **§ 10 Lekmannarevisorer**

Kommunfullmäktige i Upplands-Bro kommun utser två lekmannarevisorer med suppleanter för samma period som gäller för bolagets revisorer.

## **§ 11 Kallelse till årsstämma**

Kallelse till årsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman. Årsstämma hålls årligen senast under juni månad. Beslut på stämman fattas av ombud som utsetts att företräda kommunen som ägare i enlighet med gällande aktiebolagslagstiftning.

## **§ 12 Ärenden på årsstämma**

Följande ärenden ska förekomma till behandling vid årsstämman:

1. Val av ordförande vid stämman
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Godkännande av dagordning
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av koncern- och årsredovisning, förvaltningsberättelse och revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport

7. Beslut om
  - a. fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen
  - b. fastställande av koncernresultat- och koncernbalansräkning
  - c. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - d. ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Fastställande av arvode åt styrelsen, revisorn och lekmannarevisorer med suppleanter
9. Val av revisor och revisorssuppleant
10. Anmälan om Kommunfullmäktiges val av ledamöter och suppleanter samt ordförande, förste vice ordförande och andre vice ordförande i bolagets styrelse
11. Anmälan av Kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och suppleanter för dessa
12. Annat ärende som ankommer på stämman enligt Aktiebolagslagen eller bolagsordningen.
13. Fastställande av ägardirektiv

Vid stämman får varje aktieägare rösta för fulla antalet av honom ägda och företrädna aktier utan begränsning i röstetalet.

### **§ 13 Räkenskapsår**

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

### **§ 14 Firmateckning**

Bolagets firma tecknas förutom av styrelsen av de personer som styrelsen utser och regleras i delegationsförteckning och VD-instruktion.

### **§ 15 Inspektionsrätt**

Kommunstyrelsen i Upplands-Bro kommun äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder inte möter på grund av författningsreglerad sekretess.

### **§ 16 Allmänhetens insyn**

Allmänheten har rätt att ta del av handlingar hos bolaget enligt de grunder som gäller för allmänna handlingars offentlighet i 2 kap Tryckfrihetsförordningen och Sekretesslagen.

### **§ 17 Bolagets handlingar**

För vården av bolagets handlingar ska Arkivlagen och av Kommunfullmäktige fastställda arkivbestämmelser gälla.



**§ 18           Ändring av bolagsordning**

Denna bolagsordning får inte ändras utan godkännande av Kommunfullmäktige i Upplands-Bro kommun.



Karin Haglund  
Kommunsekreterare  
Kommunledningskontoret

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2020-03-04	KFT 20/0008	

karin.haglund@upplands-bro.se

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

## Rapport från VD i Upplands-Bro kommunföretag AB mars 2020

### VD:s förslag till beslut

VD:s rapport läggs till handlingarna.

### Sammanfattning

Enligt instruktion för VD i Upplands-Bro kommunföretag 2020 ska VD lämna en skriftlig VD-rapport till styrelsens sammanträden.

### Beslutsunderlag

- VD:s rapport mars 2020.

Kommunledningskontoret

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag AB

Kommundirektör

### Bilagor

1. VD:s rapport mars 2020.

# Upplands-Bro kommun

Genomlysning av Upplands-Bro kommunfastigheter AB

2019-12-10



# Innehåll

<b>Inledning</b>	<b>3</b>
Metodbeskrivning	4
Olika tänkbara driftformer	5
Upplands-Bro kommunfastigheters AB.s organisation	7
Ägarstyrning	10
Ägarstyrning - ägardialog	12
Interna rutiner i Upplands-Bro kommunfastigheter AB	13
Kommunens behov	15
Lokalresursplan och lokalresursgruppen	16
Vad tycker hyresgästerna	17
Ramavtal för verksamhetslokaler mellan Upplands-Bro Kommunfastigheter AB och Upplands-Bro kommun	19
Förslag till förändringar	21

## Bakgrund till uppdraget

Upplands-Bro kommun önskar en övergripande genomlysning av sitt helägda bolag Upplands-Bro kommunfastigheter AB. Genomlysningen ska omfatta olika perspektiv. Enligt avtal mellan kommunen och KPMG är följande frågeställningar aktuella att analysera:

- Se över driftform och utreda effektivitet och behov utifrån kommunens förutsättningar.
- Se över rutiner och processer inom bolaget. Genomlysningen ska resultera i förslag på åtgärder och en beskrivning av konsekvenser av en eventuellt ny driftform. Några rutiner är arbetsorder, felanmälan, faktureringsrutiner och underhållsplanering.
- Uppdraget ska även belysa LOU då lagen kan komma att spela en roll beroende på vilken driftform som kommer att förslås.
- Fastighetsbildningsåtgärder. Vid en eventuell överlåtelse av fastigheterna till kommunen kan fastighetsbildningsåtgärder komma att bli aktuella.
- Effektivitet och behov utifrån kommunens förutsättningar. Detta handlar bl.a. om hur hyresavtalen mellan bolaget och kommunen ser ut vad gäller avtalstider och i övrigt vad avtalet stipulerar. Det handlar även om hur verksamhetsanpassningar hanteras.

## Historik

År 2005 bildades en bolagskoncern bestående av Upplands-Bro Kommunföretag och tre dotterbolag varav det ena förvaltar kommunens förvaltningsfastigheter, det andra bostadsfastigheter och det tredje bedrev verksamhet i form av lokalvård. I samband med koncernbildningen bolagiserades förvaltningsfastigheterna som tidigare ägts av kommunen.

Upplands-Bro Lokalvård AB såldes 2012.

Syftet med förändringen var att få ett tydligare affärsmässigt förhållande mellan fastighetsförvaltning och kommunens förvaltningar samt att effektivisera/samordna fastighetsförvaltningen.

2016 gjorde en utvärdering av bolagskoncernen där en analys av om de förväntade positiva effekterna av bolagiseringen uppnåts. Utvärderingen konstaterade att sammanfattningsvis hade de förväntade effekterna uppnåts. Förhållandet mellan fastighetsförvaltningen och kommunens förvaltningar blev affärsmässigt och förvaltningen blev effektivare. I samband med bolagiseringen bildades en ny driftorganisation som samordnade drift- och underhåll av kommunens verksamhetsfastigheter och AB Uppland-Brohus fastigheter. Det uppstod helt klart synergieffekter av detta.

# Metodbeskrivning

---

## Utförande

Uppdraget har genomförts genom dokumentstudier och ett antal intervjuer, dels på plats i Kungsängen och dels via telefon och mail. Funktioner som har intervjuats är t.ex.

- Kommundirektör
- Ekonomichef, Upplands-Bro kommun
- Verksamhetsföreträdare för socialkontoret, kultur- och fritidskontoret och utbildningskontoret
- Utvecklingschef
- Fastighetsstrateg
- VD för AB Upplands-Brohus AB
- Ekonomichef Upplands-Brohus AB
- Förvaltare Upplands-Brohus AB / AB Upplands-Bro Kommunfastigheter

## Avgränsningar

Denna rapport är enbart baserad på och tar endast i beaktande de svar som samlats in via intervjuerna och det som kompletterats genom insamlade och erhållna dokument. Eventuell information som inte har kommit till projektgenomförarnas vetskap tas inte i beaktande.

# Olika tänkbara driftformer

Förvaltning, drift och underhåll av kommunens verksamhetsfastigheter sker sedan 2006 i bolagsform. Alternativa driftformer är tänkbara.

## Återgång till kommunalt direktägande av fastigheterna

Direktägande av fastigheterna innebär en återgång till hur fastighetsförvaltningen var organiserad före bolagiseringen 2005. En återgång innebär flera konsekvenser.

### - Stämpelskatter och investeringsmoms

I samband med överföring av fastigheterna från kommunen till ett aktiebolag utgår stämpelskatt om 4,25 procent baserat på det högsta av taxeringsvärdet året före det år då ansökan om lagfart beviljas eller köpeskillingen, enligt 8 § stämpelskattelagen.

Fastigheterna som ägs av Kommunfastigheter AB saknar taxeringsvärde. Saknas taxeringsvärde görs jämförelsen i stället med det värde som inskrivningsmyndigheten, med ledning av intyg av sakkunnig eller annan utredning, bedömer att egendomen hade vid tidpunkten för upprättandet av den handling på vilken förvärvet grundas, enligt 9 § stämpelskattelagen. I klartext innebär det att en marknadsvärdering måste göras vid en överlåtelse och stämpelskatten beräknas på det högsta av köpeskillingen eller av värderingsman uppskattat marknadsvärde. Det bokförda värdet på Kommunfastigheters fastigheter är 796 mkr vilket innebär att stämpelskatten åtminstone kommer att uppgå till 33,8 mkr. Vad gäller investeringsmomsen innebär det att vid överlåtelse av fastigheter kan korrigeringar göras via s.k. jämkning för alla investeringar där den samlade ingående moms för åtgärderna i en och samma fastighet uppgått till minst 100 tkr. Vi har i denna utredning inte haft tid att gå igenom de investeringar som gjorts men konstaterar erfarenhetsmässigt att det innebär en ringa kostnad i förhållande till storleken på stämpelskatterna.

### - Eventuella fastighetsbildningsåtgärder

Inga fastigheter är, enligt uppgifter från AB Upplands-Brohus, i behov av fastighetsbildningsåtgärder vid en överlåtelse av fastigheter från Upplands-Bro Kommunfastigheter AB till kommunen. Fastighetsbildningsåtgärder kan i vissa fall behövas ifall man vill renodla fastighetsbeståndet. T.ex. kan affärslokaler finnas på samma fastighet som verksamhetslokaler. Om man då vill renodla ägandet till enbart det ena eller det andra kan det finnas behov av avstyckningar som i vissa fall dessutom kan vara svåra att göra.

## LOU

Beroende på hur det är tänkt att sköta drift och underhåll vid en överlåtelse av fastigheterna kan LOU komma att påverka. Om den befintliga drift- och underhållsorganisationen ska bestå medför det upphandlingstekniska komplikationer. Att, som flera kommuner gör, upprätta ett förvaltningsavtal mellan i det här fallet AB Upplands-Brohus och kommunen är inte tillåtet. En upphandling av drift- och underhåll måste i så fall göras av kommunen vilket riskerar slå sönder den, som det bedöms, väl fungerande drift- och underhållsorganisationen i AB Upplands-Brohus.

Alternativ till upphandling är att förlägga all drift- och underhållspersonal i ett gemensamt bolag där kommunen och Upplands-Brohus är ägare och därefter upprätta förvaltningsavtal med respektive ägare. I sådana fall uppfylls kriterierna för att inte behöva upphandla enligt LOU. Det handlar om kontrollkriteriet och verksamhetskriteriet – de så kallade Teckalundantagen.

# Olika tänkbara driftformer

---

## **Återgång till kommunalt direktägande av fastigheterna och bygga upp en drift- och underhållsorganisation i kommunen**

En fråga som vi uppfattar har diskuterats är att kommunen själv sköter drift- och underhåll av sina fastigheter efter att ha köpt fastigheterna av Upplands-Bro Kommunfastigheter AB. Stämpelskatt kommer att behöva betalas även i detta alternativ. I övrigt handlar det om att se över behoven hos AB Upplands-Brohus organisation, d.v.s. vilka nuvarande resurser kan avvaras om verksamhetsfastigheterna inte längre ska driftas av bolaget.

Utvärderingen 2016 visade tydligt att positiva effekter har uppnåtts främst genom att ha en sammanhållen drift- och underhållsorganisation. De positiva s.k. synergieffekter skulle man i så fall gå miste om. Utifrån våra erfarenheter krävs det totalt sett mer personella resurser om man delar upp organisationen i två mindre delar. Hur mycket kan vi utifrån denna översyn inte säga. En särskild utredning får tillsättas om vi vill ha svar på denna fråga.

Vid en uppdelning kommer även andra frågor att uppstå. AB Upplands-Brohus har idag fyra fastighetskötare som sköter utemiljöer. Ska det även fortsättningsvis vara så för verksamhetsfastigheterna behöver tjänsterna upphandlas alternativt kommunens organisation förstärkas med personer som sköter utemiljöerna på fastigheterna.

## **Förändringar i koncernstrukturen**

Bolagskoncernen består idag av ett moderbolag och två dotterbolag. Tänkbara förändringar är att direktäga båda bolagen och avveckla moderbolaget. En annan tänkbar lösning är att låta AB Upplands-Brohus äga Upplands-Bro Kommunfastigheter AB. Ytterligare ett alternativ är att sälja fastigheterna till AB Upplands-Brohus. Det finns inga direkta fördelar eller nackdelar med nuvarande koncernstruktur så länge inga överlåtelser av fastigheter sker.

Att ändå ha ett moderbolag kan vara bra ur ägarstyrningssynpunkt. Kommunstyrelsen har enligt kommunallagen en uppsiktsplikt över bolagen liksom för nämnderna i kommunen. Genom att ledamöter från kommunstyrelsen ingår i moderbolagets styrelse minskar risken att bolagsfrågor drunknar i alla andra viktiga frågor som kommunstyrelsen har att hantera.

## **Sammanfattning och rekommendationer rörande alternativa driftformer**

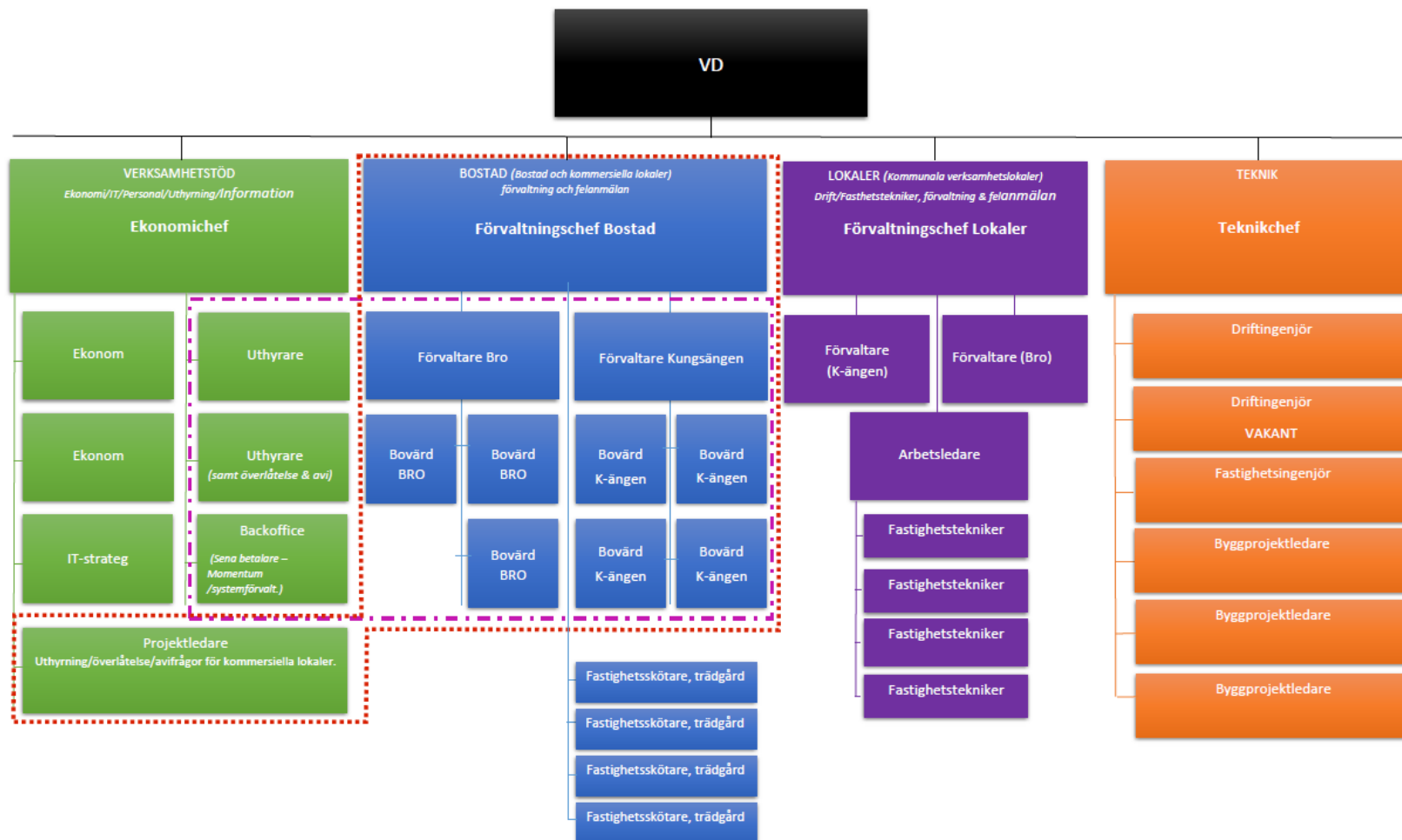
Utvärderingen 2016 av bolagiseringen som skedde 2005 visar att driftformen inte medfört några nackdelar, snarare fördelar. Det är ett av skälen till att vi inte rekommenderar en förändring i själva driftformen. De intervjuer vi har genomfört visar heller inte på några skäl att förändra driftformen.

Beroende av val av förändringar i driftformen kommer kostnader att uppstå, antingen i form av tappade synergieffekter eller som stora engångskostnader i form av stämpelskatt.



# Upplands-Bro Kommunfastigheter AB:s organisation

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB har ingen egen personal anställd. All personal är anställd i systerbolaget AB Upplands-Brohus. Nedan bild visar hur AB Upplands-Brohus är organiserat. Verksamheten är uppdelad i huvudsak två delar. Det är bostäder och det är lokaler. Därtill finns en teknikavdelning och en avdelning för verksamhetsstöd som stöder både bostadsdelen och lokaldelen.



# Upplands-Bro Kommunfastigheter AB:s organisation

Förvaltning, drift och underhåll är som framgår av föregående sida uppdelad på bostäder och på lokaler.

För lokaler finns en förvaltningschef och två förvaltare som är geografiskt ansvariga – en för Kungsängen och en för Bro. Det är förvaltarna som i huvudsak har kontakterna med kommunen och kommunens kontor.

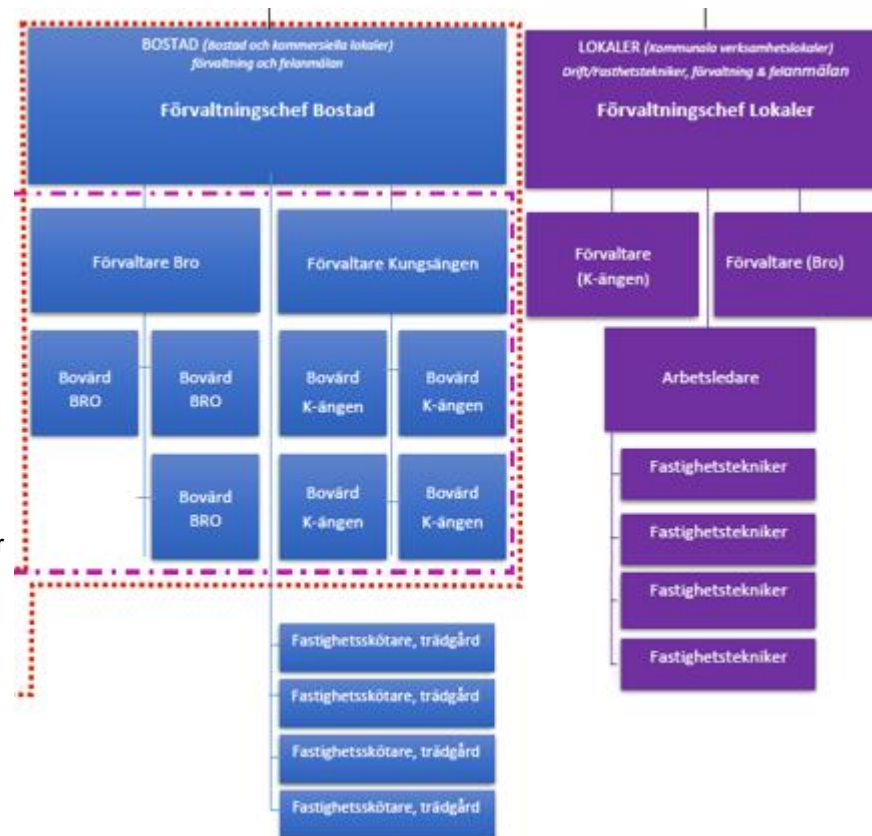
För drift och underhåll av lokaler finns ett antal fastighetstekniker och en arbetsledare.

Att det finns förvaltare och fastighetstekniker som enbart arbetar mot kommunen tillkom för ett antal år sedan då kontoren kände att bostäder prioriterades framför kommunens lokaler, vilket framgår av utredningen som KPMG gjorde 2016.

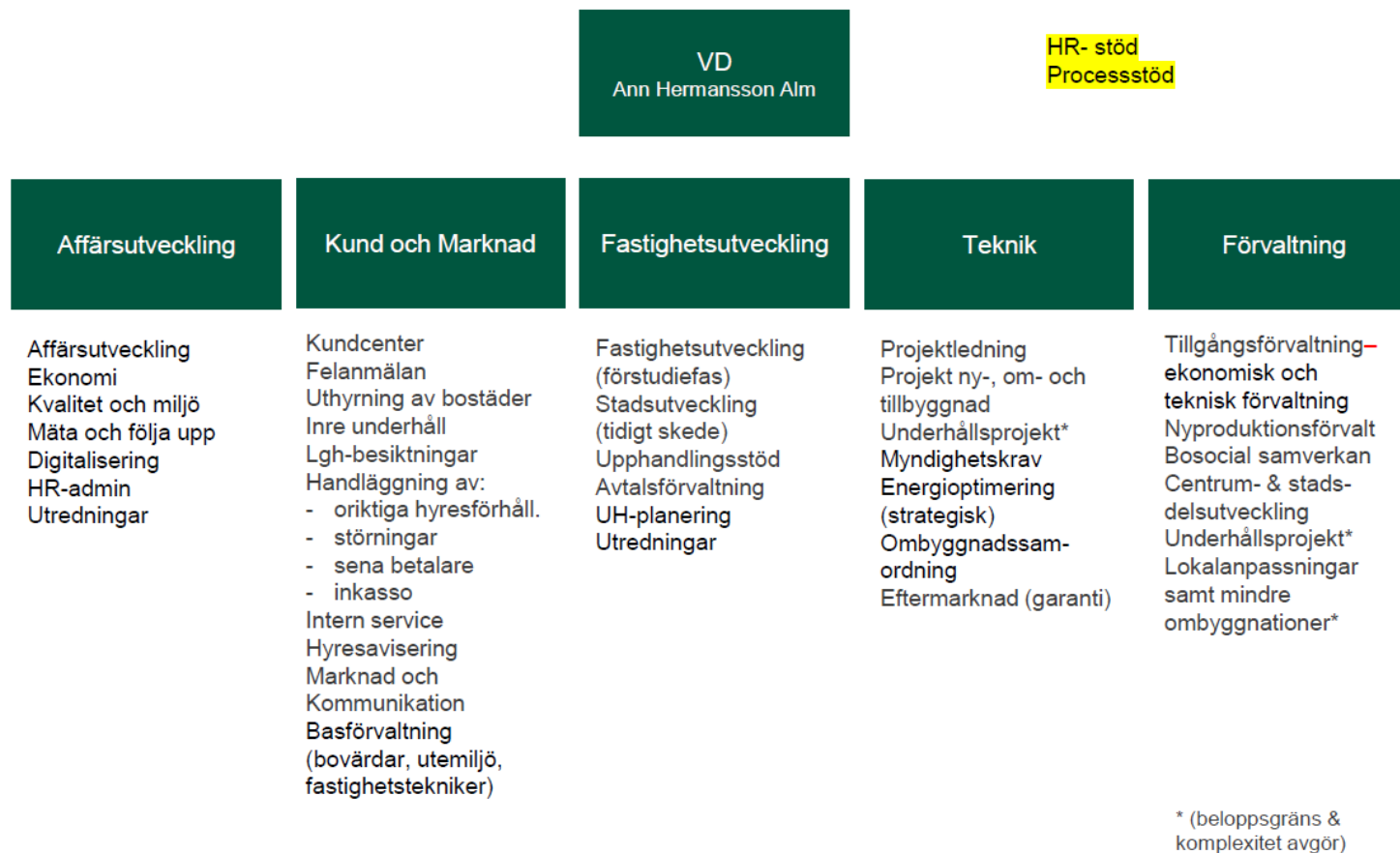
Bolaget håller på att förändra sin organisation där det även fortsättningsvis kommer att finnas dedikerad personal såsom förvaltare och fastighetstekniker som arbetar med lokaler åt kommunen. Den stora förändringen är att liknande yrkeskategorier samordnas inom samma avdelning. Man tänker sig även att lyfta bort den utåtriktade verksamheten från ekonomichefens ansvar för att andra delar i organisationen ska kunna rikta mer fokus på kunderna. I en förstudie inför förändringen identifierades bl.a. ett behov av ökat kundfokus.

Hittills, uppger VD, har bolaget kommunicerat förändringen med personalen samt fastställt avdelningsstrukturen samt kommit en bit på väg när det gäller de olika funktionerna under respektive avdelning.

Den "presumtiva" organisationen presenteras på nästa sida.



## Presumtiv organisation



# Ägarstyrning

---

Kommunstyrelsen är enligt kommunallagen skyldig att ha uppsikt över sina bolag på samma sätt som över nämnderna. Med uppsikt avses inte enbart att informera sig om verksamheten utan även att styra i önskad inriktning. För detta krävs såväl formella dokument men också dialog med bolag och nämnder. Följande dokument finns i Upplands-Bro kommun för att styra Upplands-Bro Kommunfastigheter AB.

## **Policy för Upplands-Bro kommuns bolag**

Policyn för Upplands-Bro kommuns bolag har en tydlig "kommunkoncernsyn" vilket bl.a. innebär att bolagen är skyldiga att känna till och arbeta utefter de övergripande direktiv och policyer som gäller för övrig kommunal verksamhet. En uppräknig av vilka policyer och reglementen som bolagen ska följa anges i klartext. Kommunstyrelsens, moderbolagets och dotterbolagens roller klargörs. Likaså att kommunstyrelsen har rätt att begära den information och handlingar som den önskar. Vi bedömer att policyn är vägledande för övriga styrdokument enligt nedan. Policyn är beslutad 2005 och gäller alljämt.

## **Generella ägardirektiv för Upplands-Bro Kommunföretag AB**

Även de generella ägardirektiven för Upplands-Bro kommuns bolag andas koncerntänk. En samordning av funktioner med kommunen i övrigt ska eftersträvas. De explicita funktioner där en eftersträvan till samordning ska ske, och som anges i de grundläggande ägardirektiven, är:

- Personal och ledarutveckling
- Informationssystem och informationsteknik
- Upphandling
- Intern kontroll
- Marknadsföring
- Finanssamverkan
- Försäkringar

Vi konstaterar att samordning av delar av funktionerna sker men inte fullt ut. Det gäller t.ex. HR-frågor, delvis IT (samma leverantör), upphandling, intern kontroll, finanssamverkan och delvis försäkringar. Vi bedömer att de viktigaste delarna som kräver hög kompetens, t.ex. upphandling, samordnas. Bolagets ekonomichef uppger att bolaget ibland får frågor från kommunen om samverkan men som sedan ibland glöms bort. Vi drar slutsatsen att om samordning ska ske i högre utsträckning krävs en påminnelse från både kommunen och kommunens bolag och en struktur för detta..

Annat som redan nu samordnas är tidplan för upprättande av årsredovisningar och delårsbokslut.

## **Bolagsordning för Upplands-Bro Kommunfastigheter AB**

Rent formellt innehåller bolagsordningen vad lagen kräver av en bolagsordning för ett kommunalt ägt bolag. Det finns föremål, ändamål och att fullmäktige har rätt att ta ställning i vissa frågor inskrivet i bolagsordningen. Vad gäller de s.k. kommunala befogenheterna är likställighets- och självkostnadsprincipen angiven. Vad som möjligen också kunde vara med är den s.k. lokaliseringsprincipen, d.v.s. att bolagets verksamhet ska ske inom kommunens gränser, även om detta ändå är underförstått.

Ändamålet med verksamheten är tydligt angiven som att förse kommunens förvaltningar och andra organisationer som bedriver kommunal finansierade eller angelägna verksamheter med ändamålsenliga lokaler och anläggningar samt att i övrigt hyra ut på marknaden.

## **Ägardirektiv för Upplands-Bro Kommunfastigheter AB (2019)**

Ägardirektiv för Upplands-Bro Kommunföretag AB med dotterbolag beskriver dels vad som är generellt för både moderbolaget, AB Upplands-Brohus och Upplands-Bro kommunfastigheter AB och dels specifika ägardirektiv för respektive dotterbolag.

För Upplands-Bro kommunföretag AB är ägardirektiven för 2019-2020 följande:

- Ha en avkastning på 3,7 % på eget kapital
- Lämna koncernbidrag i den omfattning som resultatet tillåter
- Betala en marknadsmässig borgensavgift för de externa lån med kommunal borgen som säkerhet som Upplands-Bro kommunfastigheter har. Borgensavgift utgår på den lånevolym som bolaget har vid ingången av 2019 samt nya lån som bolaget tecknar under året och uppgår till 0,35 %
- Öka kundnöjdheten
- Arbeta aktivt med trygghetsskapande åtgärder för att förebygga social oro och utanförskap i samverkan med övriga aktörer
- Schablondelen i gällande hyressättningsmodell får uppräknas med 2 % inför 2019 och 0 % inför 2020
- Låta uppföra/förvärva nya förskolor, skolor och verksamhetslokaler som efterfrågas av kommunen

Förutom rent kamerala direktiv anges även verksamhetsmässiga mål som kundnöjdhet och trygghetsskapande åtgärder. Målen bedöms ha haft effekt i såväl arbetet med ökad kundnöjdhet som trygghetsskapande åtgärder.

Vad som är viktigt är att det är angivet ett avkastningskrav. Vid skatterevisioner har ett antal kommunala s.k. självkostnadsbolag dömts för att inte redovisa en rimlig vinst i bolaget och därmed undkommit skatt.

# Ägarstyrning - ägardialog

---

En väl strukturerad dialog mellan kommunstyrelsen som ägarrepresentant och bolaget, på ägarens initiativ, är en viktig del av ägarstyrningen utöver skriftliga styrdokument i form av bolagsordning, ägardirektiv m.m.

Kommunen äger en koncern bestående av moderbolaget Upplands-Bro Kommunföretag AB med två dotterbolag, AB Upplands-Brohus och Upplands-Bro Kommunfastigheter AB. Ägarens styrning av koncernen ska gå via moderbolaget. En av Upplands-Bro Kommunföretag AB:s huvuduppgifter är att "Styra och följa upp verksamheterna i dotterbolagen med hänsyn till kommunens bolagspolicy, generella ägardirektiv och årliga ägardirektiv".

Kommunstyrelsen styruppgifter och uppsikt är således delegerade till moderbolaget. I moderbolaget är flera av kommunstyrelsens ledamöter representerade i moderbolagets styrelse. VD i moderbolaget är kommundirektören.

I praktiken går ägarstyrningen till så att VD, ordföranden i respektive bolag och VD för moderbolaget deltar i Kommunföretags styrelsemöten. De hålls efter varje styrelsemöte i Upplands-Brohus och Kommunfastigheter. En fast punkt på moderbolagets styrelsemöten är uppföljning av ägardirektiven. Moderbolaget och dotterbolagen har ca 5-6 styrelsemöten per år. Mötena är protokollförda.

I ägardirektiven eller bolagsordningarna för såväl moderbolaget som för dotterbolagen regleras inte hur rapportering till ägaren ska ske. Det står att kommunstyrelsen har inspektionsrätt, men det står ingenting om att t.ex. styrelseprotokoll ska tillsändas kommunstyrelsen efter varje styrelsemöte, vilket annars är vanligt förekommande i bolagsordningar för kommunala bolag. I praktiken sker det ändå.

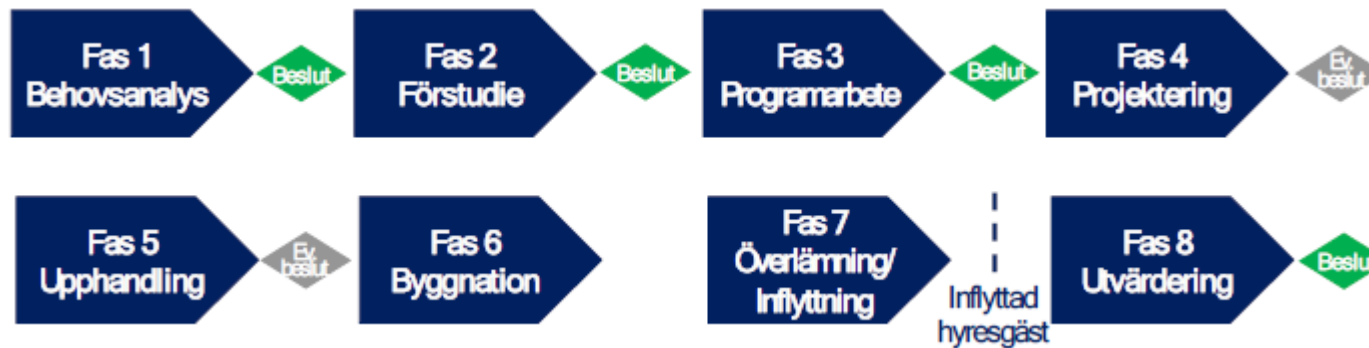
Ett observandum vad gäller uppsikten är att det är hela kommunstyrelsen som har ansvar för uppsikten, inte bara de kommunstyrelseledamöter som även sitter i något av bolagens styrelser. Därför är det av vikt att det finns någon rutin för informationsöverföring till de kommunstyrelseledamöter som inte sitter i någon bolagsstyrelse. Någon sådan punkt i kommunstyrelsens protokoll 2019 har vi inte noterat.

Enligt ramavtalet från 2006 ska en uppföljning av hyressättningen göras årligen för att gå igenom bolagets kostnader och effektivitet i syfte att utvärdera bolagets faktiska kostnader för verksamhetslokalerna. Detta ska göras gemensamt av kommunen och bolaget. Detta görs, men inte på det sättet som beskrivs. Bolaget deltar i kommunens mål- och ramdialog. Historiskt har det inneburit att bolaget har träffat kommunalråd från den styrande majoriteten vid en konferens samt att bolaget haft en dragning för hela kommunstyrelsen med budget och prognos. Löpande under året skickas styrelseprotokoll, och underlag till dessa, till kommundirektören och kommunstyrelsens ordförande. Bolagets VD och styrelseordföranden är med på varje styrelsemöte i Upplands-Bro Kommunföretag. Vi dessa tillfällen rapporteras ekonomiskt utfall och prognoser samt vad bolaget har för måluppfyllelse när det gäller affärsplan, där avkastningskravet är en del. Avkastningskravet kan symbolisera en viss sorts effektivitet. Sedan byte av politisk majoritet i kommunen har mål- och ramdialogen förändrats och de nya rutinerna har ännu inte satt sig. För att ägarstyrningen ska vara effektiv är det viktigt att rutiner för dialog och uppföljning beslutas och förankras snarast.

# Interna rutiner i Upplands-Bro Kommunfastigheter AB

## Rutiner för nyetablering och ombyggnad

För nyetablering och ombyggnad av verksamhetslokaler finns en guide som senast reviderades 2019-05-20. Den beskriver de steg som ska gås igenom från behovsanalys till inflyttad hyresgäst och utvärdering av projekten. Bilden nedan beskriver huvudprocesserna. Under varje huvudprocess finns sedan detaljerade underprocesser där det också anges vem som är ansvarig för respektive steg.



Innan Upplands-Bro Kommunfastigheter AB kommer in i bilden och får en beställning har kommunens olika kontor arbetat med behovsanalysen.

**Behovsanalysen** ska leda fram till ett beslut om att fortsätta ett projekt eller avstanna det. Om beslutet blir att fortsätta görs en förstudie där Kommunfastigheter har ansvaret men där aktuellt kontor deltar med någon representant. I guiden trycks det på vikten av kontorens medverkan för att få till stånd ett framgångsrikt resultat. Kontoren medverkar även i senare steg genom att vara med på byggmöten när byggnationen väl har påbörjats. Syftet med förstudien är att svara på frågor som varför verksamheten önskar en förändring, om det är nödvändigt att bygga nytt, om eller till, hur det är tänkt att lokalerna ska fungera och vilken teknik som behövs.

Guiden är på närmare 30 sidor och vi går här inte in på alla de steg som en nyetablering innebär. Vi konstaterar att det finns en väl genomarbetad processbeskrivning innehållande ett antal "grindar" med beslut om att gå vidare eller stoppa/pausa ett byggprojekt.

# Interna rutiner i Upplands-Bro Kommunfastigheter AB

## Förvaltning

Med förvaltning avses alla rutiner förknippade med att äga, driva och hyra ut fastigheterna. Bolaget har två dedikerade förvaltare som har kontakt med kontoren som hyr lokaler i Kungsängen och Bro. Fyra fastighetstekniker sköter drift och underhåll av fastigheterna. För att fördela kostnaderna rätt så att bostäder inte subventionerar lokaler och tvärtom används schabloner. Inga arbetsorder eller tidredovisning sker förutom för projektledare på teknikavdelningen. Istället för arbetsorder och tidredovisning görs en uppskattning av hur personalen använt sin tid på antingen bostäder eller lokaler. Detta bildar en schablon för fördelningen av kostnaderna. Ca 1/3 av personalen uppskattas arbeta med Kommunfastigheter.

Förvaltarnas uppgift är bl.a. att producera långsiktiga underhållsplaner för fastigheterna. I ramavtalet för verksamhetslokaler, upprättat 2006, står att underhållsplaner ska finnas för samtliga fastigheter. Underhållsplaner finns för de flesta av fastigheterna men inte alla. Under 2020 uppskattas samtliga fastigheter ha underhållsplaner.

## Kundvård

Kundvård syftar till att få till stånd en samsyn mellan hyresgäst och hyresvärd så att parterna blir överens om hur lokalerna ska skötas d.v.s. vad hyresgästen kan förvänta sig för den hyra den betalar. För att identifiera kundernas förväntningar träffar förvaltarna regelbundet kunderna bl.a. för att uppdatera ny personal på kontoren om de rutiner som gäller för hyresgäst och hyresvärd. Bl.a. handlar rutiner om den gränsdragningslista som stipulerar vad som är hyresgästens ansvar och vad som är hyresvärdens ansvar. Vad gäller nuvarande gränsdragningslista finns behov av revidering då den upplevs som otydlig.

## HR

HR är ett område som bolaget inte har egna resurser för. Löneutbetalningar köps av ett företag. Vid behov köps även andra tjänster inom HR-området externt samt att bolaget pratar med kommunens HR-funktioner. Vad gäller företagshälsovård går bolaget på samma avtal som kommunen (AVONOVA).

## IT

IT-frågor är samordnade med kommunen. Kommunen och bolaget har samma IT-leverantör. Här önskar bolaget få tillgång till kommunens intranät för att få tillgång till samma information som övriga i kommunkoncernen.

## Upphandling

Upphandlingskompetens saknas på bolaget. Vid behov köps den kompetens som behövs externt.

## Felanmälningsrutin

Felanmälan ska alltid göras via en särskild rutin. Felanmälan görs genom att berörd verksamhet loggar in i en portal och beskriver felet. En felanmälan resulterar i en serviceorder som Kommunfastigheter har att hantera. Det är ansvarig förvaltare som hanterar serviceordern. I systemet kan även skadeanmälan i t.ex. händelse av skadegörelse göras. Vid akuta händelser såsom t.ex. vattenläckor kan hyresgästen kontakta sin förvaltare via telefon. Det finns även en e-post-adress där felanmälan kan ske.



# Kommunens behov

---

I rutinen för nyetableringar och ombyggnation finns beslutspunkter som ska säkerställa att det finns ett behov innan nya lokaler beställs av Kommunfastigheter. Men detta är i det korta perspektivet. Vi vet att ca 10% av Kommunfastigheters lokaler består av s.k. paviljonger. För att inte behöva ta till kostsamma akutlösningar som paviljonger utgör krävs en långsiktighet i lokalplaneringen där behoven på lång och kort sikt är tydligt identifierade. Det beskrivs lämpligen i en lokalförsörjningsplan. En lokalförsörjningsplan bör vara både kommunövergripande och nedbruten på de olika kontoren. I Upplands-Bro kommun är det fastighetsstrategens uppgift att samordna identifierade behov från de olika kontoret och formulera detta i en lokalresursplan. Se nästa sida i rapporten.

## **Lokalresursgruppen – ett forum för att fånga upp kommunens behov av lokaler och om möjligt samordna**

Kommunen har tidigare haft en lokalresursgrupp som hölls ihop av en fastighetsstrateg. Då förra fastighetsstrategen avslutade sin anställning i kommunen upphörde i praktiken gruppen. Lokalresursgruppen uppstod igen i samband med att en ny fastighetsstrateg anställdes i kommunen. Arbetet har återigen avstannat.

VD och förvaltningschef för lokaler i AB Upplands-Brohus AB har i en skrivelse från november 2018 lämnat synpunkter på gruppens arbete. Det framgår av skrivelsen att man anser att gruppen är ett viktigt forum där strategiska lokalfrågor kan diskuteras och där informationsutbyte kan ske. Man anser att gruppen i stort fungerar bra men att det finns saker som skulle kunna förbättras och utvecklas. Sammanlagt sju punkter på förbättringar har föreslagits. Bland annat föreslås att lokalresursgruppen inte ska hantera operativa frågor utan att det ska vara en grupp för enbart strategiska frågor. För mer operativa frågor bör ett annat forum upprättas alternativt arbetsgrupper bildas när behov uppstår.

Det framhålls också att samarbetet med utbildningskontoret fungerar "fantastiskt bra", något som utbildningskontoret bekräftar. Det beror, menar man, på att kontoret har en egen lokalsamordnare. Önskemål, från Kommunfastigheters sida, är att socialkontoret och kultur- och fritidskontoret också skulle ha en sådan funktion.

Vikten av en fastighetsstrateg lyfts också fram i skrivelsen. Tid för fastighetsstrategen att arbeta långsiktigt och strategiskt måste ges förutsättningar eftersom, menar man, resultatet av de beslut som fattas får konsekvenser lång tid framöver. fastighetsstrategen ska vara en resurs och hjälp till kontoren. Idag arbetar fastighetsstrateg med strategiska frågor men även med rent operativa frågor som vanligen inte ligger på en fastighetsstrategs bord.

# Lokalresursplan och lokalresursgruppen

---

En lokalresursplan för perioden 2019-2023 är utarbetad men inte beslutad. Den bygger på en revidering av lokalresursplanen 2018-2022 som antogs av kommunstyrelsen i maj 2018.

Syftet med lokalresursplanen är "att fungera som ett verktyg för att anpassa utbudet av verksamhetslokaler till efterfrågan, att främja dess ändamålsenlighet och på ett ekonomiskt fördelaktigt sätt förvalta och underhålla dem."

Ett annat viktigt syfte med en lokalförsörjningsplan, eller lokalresursplan som det kallas i Upplands-Bro kommun, är, vilket inte framgår av planen, att vara ett underlag för kommunens budgetarbete på både lång och kort sikt och att beskriva kommunens lokalbehov för vart och ett år ett antal år framåt. En inventering av vilka lokaler som finns att tillgå är naturligtvis viktigt, men det får inte stanna där. Den lokalresursplan som Upplands-Bro har ger inte en tydlig koppling till kommunens driftbudget på kort och lång sikt, bedömer vi.

Planen är ett resultat av ett arbete av lokalresursgruppen. Flera personer som vi har intervjuat anser att gruppen inte fungerar som planeringsinstrument. Den har inte varit tillräckligt inriktad på strategiska frågor utan har stannat vid en nulägesbeskrivning.

Lokalresursplanen beskriver hur lokalresursgruppen är tänkt att fungera. Den ska vara en broms så att framför allt nyproduktion inte ska ske i onödan. Om ett behov uppstår ska det, enligt planen, diskuteras i lokalresursgruppen där strävan ska vara att lösa behovet inom kommunens befintliga bestånd. Detta kan t.ex. ske genom omlokalisering och samlokalisering av verksamheter. Om det visar sig att ett behov kan lösas inom befintligt bestånd ska ett enskilt lokalprojekt hanteras inom och mellan kontoren. Om det däremot visar sig att behovet inte kan lösas inom befintligt bestånd ska lokalresursgruppen föreslå en uppdatering av lokalresursplanen som slutligen tas upp till beslut i kommunstyrelsen. Därefter överlämnas ett uppdrag till Upplands-Bro Kommunfastigheter AB som inleder sin process med anskaffning av lokaler.

I lokalresursplanen ska alltså lokalresursgruppen vara en viktig del i beslutskedjan som ska ifrågasätta investeringar i nya lokaler. I praktiken, bedömer vi, fungerar det inte så.

Diskussioner förs, vad vi erfarit, om att efterlikna Vallentuna kommuns lokalförsörjningsplan. Det uppfattas av flera som att nuvarande plan i Upplands-Bro är alltför tyngd av text, vilket vi håller med om. Som underlag för budgetarbete blir den alltför otydlig.

I utarbetandet av en lokalresursplan måste flera kontor samverka. Arbetet behöver ledas centralt för att inte dubbelarbete ska förekomma och för att få en helhetsbild över kommunens behov nu och ett antal år framåt. Strävan måste vara att planen ska bilda ett beslutsunderlag för politiken som förutom att ta ställning till lokalinvesteringar har ett stort antal andra frågor att ta ställning till och prioritera mellan.

# Vad tycker hyresgästerna?

## Utbildningskontoret

Utbildningskontoret ger en genomgående positiv bild av relationen med Upplands-Bro Kommunfastigheter AB. En stor del av de lokaler som utbildningskontoret hyr av bolaget är från 1960-70-talen. De har de senaste åren genomgått omfattande renoveringar och upprustning.

Kommunen befinner sig i expansion vad gäller antalet invånare och behovet av lokaler ökar ständigt. Kontoret har nära samarbete med såväl samhällsbyggnadskontoret som Upplands-Bro Kommunfastigheter. Det har dessutom dedikerad personal som arbetar mycket med lokalfrågor och planering. Trots detta hyr utbildningskontoret ett antal paviljonger. Enligt Upplands-Bro Kommunfastigheter utgör paviljonger omkring 10 procent av det totala beståndet av fastigheter.

Behovet av att hyra paviljonger, vilket inte behöver vara en dålig lösning ur ett verksamhetsperspektiv men ofta kostsam, brukar bero på bristande långsiktig planering. Så bedömer vi inte fallet vara i Upplands-Bro. Befolkningen i Upplands-Bro har ökat betydligt mer än vad befolkningsprognoserna har visat under senare år, inte minst sedan 2015. Utbildningskontorets lokalplanering utgår ifrån de detaljplaner som samhällsbyggnadskontoret producerar. Om ett nytt bostadsområde detaljplaneras får det konsekvenser för behovet av förskolor och skolor. Därför är samarbetet mellan utbildningskontoret och samhällsbyggnadskontoret viktigt. Samarbetet är väldigt bra enligt båda kontoren.

Det tryck som utbildningskontoret har haft och har gör att man känt sig tvingad att arbeta själva med lokalstrategier och har bemanning för det. Här skiljer sig utbildningskontoret från övriga kontor i kommunen som inte har samma typ av resurser i form av personal som arbetar aktivt med lokalplanering.

Vad kontoret är mindre nöjd med är hanteringen kring nybyggnationer. Det har inte fungerat lika smidigt som drift- och underhåll och renoveringar. Till del beror detta på att det varit svårt för Kommunfastigheter att få tillgång till rätt personal och konsulter som kan hjälpa till med upphandling av entreprenörer och att delta i pågående projekt (projektstyrning och –kontroll). Kontoret menar att Upplands-Bro Kommunfastigheter länge har varit ett förvaltande bolag och kanske inte är bemannade för ny- och ombyggnationer.

## Kultur- och fritidskontoret

Kultur- och fritidskontoret har en inte helt positiv bild av Upplands-Bro Kommunfastigheter. Kontoret hyr dock endast Brohuset med tillhörande simhall samt del av Kulturhuset. Underhållet av de fastigheter man hyr av bolaget har man inga synpunkter på. Däremot är man inte nöjd med responsen på felanmälningar. Det tar lång tid från det att en felanmälan görs innan åtgärder sätts in, menar man. Dock varierar det beroende på vem som tar emot en anmälan. Fel anmäls via telefon eller mail.

Återkoppling av hur en felanmälan kommer att hanteras av bolaget är bristfällig, anser kontoret. Det kan helt plötsligt dyka upp en hantverkare eller entreprenör utan avisering i förväg. Orsaken till detta är att kontoret inte använder det elektroniska felanmälningsystemet som finns och ska användas i första hand, menar vi.

# Vad tycker hyresgästerna?

---

## **Kultur- och fritidskontoret forts.**

I samtal med bolagets VD, ekonomichef och en av förvaltarna medger de att återkopplingen inte fungerar bra. Samtliga hyresgäster har blivit instruerade att använda den elektroniska felanmälningsrutinen som bolaget har. Alla gör dock inte detta som t.ex. kultur- och fritidskontoret och socialkontoret. Om den elektroniska felanmälningsrutinen används kommer den som anmäler också att få en återkoppling. Om en anmälan kommer in på annat sätt lägger förvaltaren in anmälan i systemet och sedan fungerar det så att återkoppling om åtgärd, när åtgärden ska genomföras, är klar etc. visas i systemet. Den som anmäler ett fel kan inte räkna med återkoppling via mail eller telefon. Om hyresgäst inte använder systemet blir det heller ingen återkoppling.

Kontoret anser att gränsdragningslistan är otydlig. Det anser även Kommunfastigheter. Det gör att det ibland blir otydligt vad bolaget ansvarar för och vad hyresgästen ansvarar för. Ett exempel är reningsanläggningen i simhallen som kan betraktas som verksamhetstillbehör eller som en komponent i fastigheten.

Det finns även en uppfattning om att Kommunfastigheter ibland väljer lösningar där investeringen är liten men där driftkostnaderna är högre. Kontoret menar att det finns en inbyggd konflikt i att bolaget t.ex. kanske inte vill investera i värmepumpar istället för eluppvärmning eftersom det är hyresgästen som står för energikostnaderna. Incitamenten för energieffektivisering finns därmed inte, menar man.

## **Socialkontoret**

Liksom kultur- och fritidskontoret är socialkontoret en liten hyresgäst hos Kommunfastigheter. Kontoret äger ett antal bostadsrätter samt hyr ett antal s.k. sociala lägenheter av Upplands-Brohus.

Kontoret bedömer att lokalernas skick är ganska bra. Problem med återkoppling och kommunikation kring felanmälan finns, precis som för kultur- och fritidskontoret.

Om lokalresursgruppen är bedömningen att den inte gav så mycket att delta i. Det kommunicerades mest en lägesbeskrivning från var och en och sedan var mötet slut. Nästkommande möte blev likadant och därför kom man inte framåt.

# Ramavtal för verksamhetslokaler mellan Upplands-Bro Kommunfastigheter AB och Upplands-Bro kommun

I rubricerade ramavtal beskrivs vilken hyressättningsmodell som ska gälla. Det innehåller även en gränsdragningslista som avtalar vad som är hyresgästens egendom och vad som tillhör fastigheten.

Principerna för hyressättning beskrivs i ramavtalet. Där framgår vad hyran ska grundas på. Hyran ska grundas på bolagets kapitalkostnader, räntor, drift och underhåll (schablondelen) och hur kostnaderna för drift och underhåll ska räknas upp årligen. Vad gäller uppräknings av schablondelen ska den vara samma som uppräknings av kommunens årliga budget. För 2019 är uppräknings 2 % och för 2020 0 %. Beslut tas alltså år för år i budgetprocessen.

Bolaget menar att den årliga uppräknings av schablondelen i hyran inte räcker för att bibehålla en förväntad underhållsnivå. Man menar att man inte kan effektivisera så mycket i sina interna processer. Följden blir, menar man att man får minska underhållet. I bolagets verksamhetsplan för 2019 nämns energieffektivisering enligt en utredning som gjordes 2014. Detta innebär investeringar där vinsten i form av lägre energiförbrukning inte kommer bolaget till del då kostnader för media (el, värme, vatten, etc) inte ingår i hyran utan betalas av hyresgästen. Hyran bestäms inte på samma sätt som för Upplands-Brohus i förhandlingar med Hyresgästföreningen utan bestäms snarare, lite tillspetsat, av den årliga uppräknings av schablondelen i hyran.

Ramavtalet som styr bl.a. hur hyrorna ska beräknas tecknades 2006. Förändringar i hyresberäkningen har skett sedan dess men någon förändring i avtalet har inte skett. Det innebär att kommunen och bolaget till viss del är avtalslösa. I ramavtalet finns en schablon för drift och en för underhåll. Siffrorna för underhållet per kvadratmeter skulle enligt avtalet vara långt under vad branschföreningar rekommenderar. 2014 infördes K3-regelverket, vilket innebär att mycket av det underhållet som tidigare kostnadsfördes numera kan aktiveras i balansräkningen. Detta medför, åtminstone i det korta perspektivet, att nivån på underhållet ändå kan hållas på en rimlig nivå.

Istället för två schabloner som påverkar hyran är det numera fyra delar. Det är driftschablon, underhållsschablon, budgeterade avskrivningar och budgeterade räntekostnader. I beräkningen av 2020 års hyror är driftschablonen 248,09 kr/m<sup>2</sup> och underhållsschablonen 72,76 kr/m<sup>2</sup>. Det är dessa två schabloner som kommunfullmäktige varje år beslutar om de ska räknas upp eller inte. Kommunfastigheter får informationen i budgetdirektiven. För 2020 har ingen uppräknings gjorts. Utöver det kostnadsförda underhållet som schablonen ger gör bolaget även underhåll som kan aktiveras inom ramen för K3-regelverket. I genomsnitt är det 20 mkr per år av "komponentunderhåll" som genomförs varje år dvs ca 200kr/m<sup>2</sup>.

Yttre underhåll, s.k. vädersäkning, av tak och fasader bör vara prioriterat, anser vi. Eftersatt underhåll av ytskikt inomhus leder sällan till att fastigheterna tar skada. Det är mer en estetisk fråga. Upplands-Bro Kommunfastigheter AB tillgodoser hyresgästernas önskemål genom att i allt för stor omfattning tendera att fokusera på sådant som syns för hyresgästerna, menar vi. Det har i en del fall resulterat i mindre bra materialval med korta livslängder som följd och i slutändan högre kostnader. Utbildningskontoret är nöjda med hur Kommunfastigheter sköter "deras" fastigheter men enligt Kommunfastigheter har fokus de senaste åren varit på att rusta upp invändigt i fastigheterna. Det är inte säkert att det är rätt prioritering ur ett rent underhållsperspektiv.

# Ramavtal för verksamhetslokaler mellan Upplands-Bro Kommunfastigheter AB och Upplands-Bro kommun, forts.

---

Ramavtalet reglerar också ansvarsfördelningen mellan bolaget och hyresgäst. En s.k. gränsdragningslista är upprättad. Den uppfattas av både bolaget som av hyresgästerna som otydlig. Vi håller med om detta och rekommenderar en omarbetning. En gränsdragningslista bör vara uppdelad så att det framgår vad som tillhör fastigheten och vad som är verksamhetsrelaterat. Allt kan dock inte regleras i en lista och därför behövs även någon form av principer som en bedömning kan luta sig mot. Det kan även framgå i hyresavtalen, som ska finnas för varje objekt, som ett tillägg till den mer allmänt hållna gränsdragningslistan. Behovet av ett sådant tillägg är störst för mer speciella fastigheter såsom t.ex. badhus som har kostsamma och verksamhetsspecifika anläggningar för t.ex. rening och klorering av vatten.

En gränsdragningslista har en tydlig koppling till hyressättningen. Ju mer som hyresvärden ska utföra desto högre måste hyran vara för att täcka hyresvärdens kostnader.

# Sammanfattning

---

## Omarbeta lokalresursplanen

Lokalresursplanen behöver en annan struktur och vara mer konkret och ha en tydlig koppling till kommunens flerårsbudget. Därigenom ges ett bättre beslutsunderlag till politiken att dels se vilket utrymme det finns i budgeten när prognostiserade lokalhyror ska betalas och dels ett underlag för att prioritera mellan lokalhyror och övrig verksamhet i kommunen.

## Lokalresursgruppen

Nuvarande lokalresursgrupp fungerar inte som tänkt. Ändå behövs någon form av samordnande funktion för lokalresursplanering för att få en överblick över kommunens samlade lokalbehov framåt. Det behövs även något forum där konkreta frågeställningar diskuteras utöver de enskilda kontorens lokalbehov. Det kan t.ex. röra sig om att samordna kultur- och fritidslokaler och utbildningslokaler för att få ett bättre utnyttjande av lokalerna. Inte minst i samband med nyproduktion tror vi att det finns stora belopp att spara genom en samplanering av de olika verksamheterna i kommunen. Utbildningskontoret har otvetydigt det största lokalbehovet och har också upparbetade rutiner och personalresurser för sin planering. Det fungerar bra genom samverkan med såväl Kommunfastigheter som samhällsbyggnadskontoret. Men de har inte överblicken över övriga kontors behov och här kommer en samordnande funktion in som kan komma med förslag till hur olika verksamheter skulle kunna samsas om samma lokaler.

Vi tror att det behövs en ordentlig diskussion om lokalresursgruppen. Vi tror inte att den fyller någon större funktion i nuvarande utformning. Däremot behövs en samordnande och "bromsande" funktion så som tanken med lokalresursgruppen ursprungligen var.

## Standardisera nyproduktion och renoveringar

Det finns, vad vi erfar, en strävan från Kommunfastigheters sida att uppfylla verksamheternas önskemål om lokaler, t.ex. vid renoveringar och verksamhetsanpassningar. Det är Kommunfastigheter som äger lokalerna och då kan inte verksamheternas önskemål få styra helt och hållet. Det bör utarbetas en standard vad gäller t.ex. materialval innebärande att en tillvalslista tas fram som hyresgästerna kan välja ur. Det kan t.ex. röra sig om ett urval av golvmaterial som Kommunfastigheter erbjuder och som bedöms hålla en kvalitet som håller över tid. Här bör det kunna leda till effektivitetsvinster att hämta i dels större volymer av samma material och därmed troligen lägre priser och dels lägre underhållskostnad över tid då t.ex. golv kanske inte behöver bytas ut i förtid.

# Sammanfattning, forts.

---

Likaså vid nybyggnationer. Vi föreslår att det tas fram en standard för hur en förskola, äldreboende, LSS-boende eller en skola ska byggas. Om det tas fram ett koncept för varje typ av verksamhetslokaler får vi högst troligt lokalerna på plats snabbare genom att förstudier, programskede etc. förkortas. Med koncept menar vi vilka funktioner som måste finnas för att verksamhetens behov tillgodoses. Vad gäller materialval för golv, väggbeklädnad, fasadbeklädnad m.m. bör valmöjligheterna begränsas. Sådana val bör ske på grundval av hur de långsiktiga underhållskostnaderna påverkas.

## Samordning med kommunen

En del av Kommunfastigheters interna rutiner skulle kunna samordnas med kommunen. T.ex. HR-frågor inkl. löneutbetalningar. Lönetransaktioner köps idag externt av bolaget. En viss besparing borde kunna uppnås om kommunen även betalar ut de ca 40 löner som bolaget har.

Även upphandling skulle kunna samordnas även om bolaget naturligtvis måste bistå med fastighetsrelaterad kompetens. Men även där kommunen och bolaget använder samma produkter borde upphandling kunna samordnas, t.ex. genom ramavtalsupphandlingar.

Det finns säkert fler processer som kan samordnas. Vi föreslår en närmare utredning av detta, även om "de stora pengarna" inte finns här.

## Nytt ramavtal

Befintligt ramavtal är från 2006. Mycket har hänt sedan dess. T.ex. fungerar inte hyresmodellen på det sätt som beskrivs i avtalet. Till avtalet hör även en gränsdragningslista som ingen verkar tycka är tydlig. Den bör göras om. Gränsdragningslistan i sig behöver inte vara i samma dokument som ramavtalet. Vi förslår att istället för ett ramavtal som täcker allt så kan med fördel alla styrande dokument delas upp i lämpliga delar. T.ex. gränsdragningslistan i ett dokument, hyresberäkningsmodellen i ett annat dokument och i övrigt kan mycket regleras via ägardirektivet som bör uppdateras en gång om året i samband med bolagsstämman. Ägardirektivet bör för att vara juridiskt bindande för bolaget antas på bolagsstämman. Det är dessutom ett utmärkt tillfälle att aktualisera det även om inga förändringar skulle göras.

## Felanmälan

Kommunfastigheter har ett utmärkt system för felanmälan. Kontoren har dessutom fått utbildning i hur man gör en felanmälan i systemet. Den e-post-adress som kan användas för felanmälan bör tas bort. Om någon inte är inne i systemet går det inte att räkna med att få någon återkoppling på en felanmälan. Det är inte effektivt att hålla flera system igång för samma ändamål. Det är bara att besluta att den väg en felanmälan ska gå är via det elektroniska felanmälingssystemet. Befintligt system skulle dessutom kunna skäras genom att ange tvingande fält i anmälan. T.ex. är det inte ovanligt att anmälaren inte fyller i kontaktperson från verksamheten. Följden blir då att det "helt plötsligt" dyker upp en hantverkare eftersom ingen kontaktperson angetts.



# Sammanfattning, forts.

---

## Underhållsplaner

Tillse att det finns underhållsplaner på samtliga fastigheter. Underhållsplanerna påverkar vilken hyra som behöver tas ut. Hyresberäkningsmodellen avgör å andra sidan vilket underhållsutrymme som finns. Tydliga underhållsplaner bildar ett prioriteringsunderlag när beslutad hyra inte räcker till att underhålla allt som verksamheterna önskar.

## Ägarstyrningen

En genomgång av de dokument som ger förutsättningar för ägaren att styra sina bolag visar att de ger utrymme för en aktiv styrning av bolaget. Det finns en anledning till att man väljer att förlägga kommunal verksamhet i bolagsform. På grund av lagstiftning (Aktiebolagslagen kontra Kommunallagen) går det dock inte styra bolagen på samma sätt som verksamhet som drivs i förvaltningsform. Det finns trots det stora möjligheter för ägaren att styra.

Bolagen känner inte längre att mål- och ramdialogen fungerar som tidigare. Här måste ägaren säga vad som gäller. Ägaren måste ha uppsikt över sina bolag för att kunna utvärdera om bolagens verksamheter bedrivs enligt upprättat ägardirektiv och i övrigt uppfyller kraven på vad som kan kallas en ändamålsenlig verksamhet. Det är uttryckligen ett krav enligt senaste kommunallagen att kommunstyrelsen formellt och årligen ska besluta huruvida den verksamhet som bolaget har bedrivit under förgående kalenderår har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet (som uttrycks i bolagsordningarna) och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna. Om kommunstyrelsen inte finner att så är fallet ska den lämna förslag till fullmäktige om nödvändiga åtgärder. Som underlag till beslutet kan med fördel lekmannarevisorernas årliga rapport användas.

Det kommunala ändamålet som det formuleras i Upplands-Bro Kommunfastigheters bolagsordning är ganska generellt. Det anser vi att det ska vara också. Att ändra i en bolagsordning innebär mer administration än att ändra i ägardirektivet. Även ägardirektivet är dock relativt allmänt hållet och ger egentligen inte så mycket vägledning för bolaget. Därför är det av största vikt att en löpande och levande dialog förs mellan kommunstyrelsen i egenskap av ägarens företrädare och bolaget.

Om bolaget av någon anledning inte upplevs följa ägarens vilja finns det flera sätt för kommunstyrelsen att agera. Ett är att föreslå fullmäktige att byta ut styrelsen. Om det avser VD kan kommunstyrelsen föreslå bolagets styrelse att byta ut VD.

Det är drastiska åtgärder men kan i vissa fall vara nödvändiga även om vi inte föreslår dem i det här fallet. Att det finns ett missnöje i kommunen med hur Kommunfastigheter sköter sig är dels en reminiscens från tidigare år och ryktet lever kvar. Missnöjet emanerar också i otydlighet från kommunen som beställare, otydlig gränsdragningslista, att rutiner för t.ex. felanmälan inte följs m.m. som vi lyft i denna rapport.

Vad vi skulle vilja föreslå är att ta in professionella ledamöter i bolagets styrelse som komplement till de förtroendevalda som sitter som ledamöter idag. Det finns ingenting i kommunallagen som säger att kommunen inte kan tillsätta icke politiker i en styrelse för ett helägt kommunalt bolag. En eller flera ledamöter med erfarenhet dels av styrelsearbete men också från fastighetsbranschen skulle förmodligen gagna styrelsens professionalitet.

# Sammanfattning, forts.

---

## Projektledning vid nyproduktion

Synpunkter har framkommit att Kommunfastigheter är mindre bra på nyproduktion vad gäller upphandling men framför allt projektledning.

Genomförandet av byggprojekt har inte löpt så friktionsfritt som man som hyresgäst önskat. Här bör beställaren (hyresgästen) kunna ställa krav på hur projektledning vid genomförande ska gå till, om företrädare för verksamheten ska medverka vid byggmöten, vilka roller som ska finnas etc. Om kravet är extern projektledare bör detta tillgodoses och formuleras i beställningen av en ny byggnad/fastighet.

# Förslag till förändringar

---

## Ägarstyrning

Alla formella förutsättningar för ägarstyrning finns på plats. Ägardirektivet är dock allmänt hållet och vi föreslår därför att bolaget och ägaren samtalar och kommer överens om innehållet i ett nytt ägardirektiv.

Vi föreslår även att bolagen, så som det tidigare varit, inkluderas i kommunens mål- och ramdialog i någon form. Vi föreslår även att det skrivs in i ägardirektivet att styrelseprotokoll ska skickas till kommunstyrelsen. Ägaren är formellt moderbolaget men det finns ingenting som hindrar att protokollen sänds både till kommunstyrelsen och moderbolaget.

## Strategisk lokalförsörjning

För att den strategiska lokalförsörjningen ska vara fruktbar krävs någon form av överblick över nämndernas samlade behov av lokaler. Att samordna befintliga lokaler är svårare men görligt. Att samordna vid nyproduktion innebär betydligt bättre förutsättningar. Det gäller framför allt för kultur- och fritidslokaler och förskole- och skollokaler. Utbildningskontoret har ett upparbetat och väl fungerande samarbete med samhällsbyggnadskontoret vad gäller befolkningsprognoser, översikts- och detaljplaner. Men fortfarande saknas den kommunövergripande samordningen. En lokalstrateg behövs i kommunen men vi tror inte den ska tillhöra kommunledningskontoret. Den bör istället tillhöra samhällsbyggnadskontoret i syfte att främja det nära samarbete mellan olika funktioner som krävs för att planera kommunens behov av verksamhetslokaler. Att bygga skolor, äldreboenden, LSS-boenden, förskolor etc. är i högsta grad samhällsbyggnad.

Vi föreslår även att det tillsätts en grupp som kan arbeta med konceptuella lokaler med en uttalad standard. Det förkortar betydligt rutinen för nyetablering och ombyggnationer. En "good enough" standard bör utarbetas och beslutas om.

## Samverkan med kommunen

Det finns flera av bolagens interna rutiner som kan samordnas med kommunens. Det mest uppenbara är löneutbetalningar som bolaget idag köper externt. De ca 40 löner per månad som bolaget köper borde kommunens lönehandläggare kunna handlägga. Även upphandlingsresurser kan samordnas. Vi föreslår att lämpliga tjänstemän i kommunen diskuterar med bolaget om vilka rutiner som skulle kunna samordnas. Sedan får kommunstyrelsen besluta om det som framkommer ur dessa samtal och som representant för ägaren ge bolaget och kommunen i uppdrag att genomföra.

## Ramavtal

Nuvarande ramavtal följs inte längre. Det finns stora behov av en översyn av såväl hyressättningsmodellen som gränsdragningslistan. Hyressättning är en följd av vald nivå på underhållet av fastigheterna som i sin tur ska avspeglas i underhållsplaner. Därför föreslår vi även att ägaren kräver av bolaget att ta fram underhållsplaner för de fastigheter som saknar det idag.



[kpmg.com/socialmedia](https://kpmg.com/socialmedia)



[kpmg.com/app](https://kpmg.com/app)

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2016 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative, a Swiss entity. All rights reserved.

The KPMG name and logo are registered trademarks or trademarks of KPMG International.

## AB Upplands-Brohus

Protokoll styrelsemöte 2020-02-12.

### Styrelseledamot

Jan-Erik Björk, ordförande  
Mait Johansson, förste vice ordförande  
Birgitta Nylund, andre vice ordförande  
Tommy Svensson  
Christina Brofalk  
Kristian Cronsell (frånvarande)  
Gunnar Gredenman

### Suppleanter och övriga

Tom Slettengren  
Helena Austrell (tjänstgörande)  
Lise-Lotte Norberg  
Lars Brofalk  
Amal Yazigi  
Sören Fridman  
Karl-Erik Lindholm  
Ann Hermansson Alm, VD  
Lena Erdhage, sekreterare  
Mikael Reijer tf teknisk chef  
Charlotta Johansson, Total (§ 12-15)

§ 12/2020                      Ordföranden öppnar mötet och hälsar välkommen.  
Öppnande,  
val av justeringsman      Birgitta Nylund väljs att justera styrelsens protokoll.

§ 13/2020                      Dagordningen fastställs.  
Fastställande av  
dagordning

§ 14/2020                      Protokoll från sammanträdet den 14 januari 2020 godkänns med ett  
Föregående                      förtydligande i §5 Försäljning fastigheter om att det *inte* finns något  
protokoll                              löfte om att erbjuda hyresgästerna på Östervägen att ombilda från  
styrelsens sida. Med det förtydligandet läggs protokollet till  
handlingarna.

§ 15/2020                      Arkitekt Charlotta Johansson, från Total, informerar om den fysiska  
Information                      platsen, om tanken bakom gestaltningen och hur planlösningarna är  
projekt                                      utformade, i enlighet med bilaga 5a.  
Kokillbacken                      Tf teknisk chef, Mikael Reijer, fördrar programrapporten, bilaga 5 b  
samt kalkylerna för bostads- respektive LSS-delen.

I nuvarande kalkyl finns utrymme för att låta arkitekterna se över  
möjligheterna att skapa en större andel uthyrningsbar yta samt att  
minska antalet 4 r o k till förmån för fler mindre lägenheter. Detta för  
att bättra matcha efterfrågan och få en bättre ekonomi i projektet.

Styrelsen tackar för informationen och beslutar att ge vd i uppdrag  
att arbeta vidare enligt ovan.

§ 16/2020  
Bagar- och  
Målarvägen

Serneke har tidigare lovat att återkomma med ett förlikningsförslag i slutet av vecka 6. Vid denna tidpunkt informerades vi om att de på grund av sjukdom inte lyckats med det. De har bett att få ytterligare en veckas tidsfrist varför de avser att återkomma i slutet av vecka 7.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 17/2020  
Förvaltnings-  
rapport

Aktuell information från vd:

*Kommunens nya lokalförsörjningsprocess*

Kommunen har upprättat en ny lokalförsörjningsprocess. Syftet med denna är att arbeta strategiskt i syfte att uppnå en effektiv användning av lokaler och anläggningar. Processen bygger på att två olika grupper bildas – en lokalstyrgrupp och en lokalresursgrupp.

*Samverkansavtal med socialkontoret*

Ett samverkansavtal med socialkontoret kommer att undertecknas inom kort. Avtalet bygger på att Upplands-Brohus och kommunen ska samarbeta runt sociala lägenheter. I avtalet finns reglerat hur många lägenheter Upplands-Brohus ska upplåta till kommunen samt hur lägenheternas ska användas.

*Översyn av Kommunfastigheter*

Rapporten gällande översynen av Kommunfastigheten överlämnades till kommunen den 21 december. Vd och ordföranden i bolagen har fått tagit del av rapporten och den kommer att föredras på nästa styrelsemöte för Upplands-Bro Kommunfastigheter den 3 mars.

*Organisationsöversyn*

En kund- och marknadschef har rekryterats. Valet föll på Stefan Bivall, som idag arbetar som IT-strateg på Upplands-Brohus. Stefan tillträder sin tjänst den 1 mars men kommer redan nu att delta i arbetet med och utforma våra nya kundcenter.

*Ombildningsuppdraget*

Den 6 februari hölls ett informationsmöte för hyresgästerna på Fasanstigen 37-49. Av 30 hushåll deltog endast 5. De som närvarade var intresserade men som styrelsen beslutade den 14 januari så krävs att 50 procent av hyresgästerna ska visa intresse för att bolaget ska arbeta vidare med frågan. En skriftlig information kommer att skickas ut under veckan till samtliga hushåll i området för att efterhöra om intresse finns hos fler.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 18/2020  
Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§ 19/2020  
Nästa möte och  
avslutning

Ordföranden avslutar mötet.

Nästa möte är tisdagen den 3 mars kl 14.30 i Skogakyrkans lokaler.

Vid protokollet

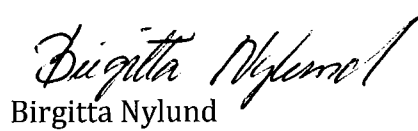


Lena Erdhage

Justeras



Jan-Erik Björk



Birgitta Nylund

Parkerade ärenden styrelsen i AB Upplands-Brohus (rev 2020-02-12)

Ärendet initierat	Ärende	Ansv	Planerat datum för behandling	Ärende avslutat (A) rapporterat (R)	Kommentar
2018-04-24	Förslag styrelsens arbetsordning 2019.	AHA	2018-09-11	2018-09-11 (A)	
2018-04-24	Redovisning av långtidsprognos.	AHA	2018-10-16	2018-10-16 (A)	
2018-06-05	Utreda inkomstkrav vid uthyrning.	AHA	2019-06-04	2019-06-04 (A)	Önskemål från moderbolaget om att frågan utreds.
2018-12-04	Utreda bolagets behov av personella resurser.	AHA	2019-06-04	2019-06-04 (R)	Swefa har konsulterats.
2018-12-04	Utreda om fastigheten Härnevi 1:31 är intressant att förvärva för UBH.	AHA	2019-09-11		
2019-03-12	Svar till lekmanrevisorerna angående granskning av det systematiskt arbetsmiljöarbete.	AHA	2019-03-22	2019-03-22 (A)	Svar skickades till revisorerna 19-04-03.
2019-05-14	Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter	AHA	2019-09-11	2019-09-11 (A)	
2019-09-11	Utreda vad en försäljning av fastigheter om cirka 5 000 m <sup>2</sup> får för konsekvenser för bolagets ekonomiskt och organisatoriskt.	AHA	2019-10-15 (rapport)	2019-12-03	
2019-10-15	Långtidsprognos	AHA	?		Vi bör fastställa fastighetsplanen innan vi gör prognosen.
2019-12-03	Nöjd-medarbetar-index	AHA	2020-01-14	2020-01-14	

Pony



## AB Upplands-Brohus

Protokoll styrelsemöte 2020-03-03.

### Styrelseledamot

Jan-Erik Björk, ordförande  
Mait Johansson, förste vice ordförande  
Birgitta Nylund, andre vice ordförande  
Tommy Svensson  
Christina Brofalk  
Kristian Cronsell  
Gunnar Gredenman

### Suppleanter och övriga

Tom Slettengren (frånvarande)  
Helena Austrell  
Lise-Lotte Norberg  
Lars Brofalk  
Amal Yazigi (frånvarande)  
Sören Fridman  
Karl-Erik Lindholm  
Ann Hermansson Alm, VD  
Lena Erdhage, sekreterare

- § 20/2020                      Ordföranden öppnar mötet och hälsar välkommen.  
Öppnande,  
val av justeringsman      Birgitta Nylund väljs att justera styrelsens protokoll.
- § 21/2020                      Dagordningen fastställs.  
Fastställande av  
dagordning
- § 22/2020                      Protokoll från extra sammanträdet den 12 februari 2020 godkänns  
Föregående  
protokoll                      och läggs till handlingarna.
- § 23/2020                      I bilaga 5a presenteras förslaget till bokslut och i bilaga 5b förslaget  
Bokslut och  
årsredovisning  
för 2019                      till årsredovisning för AB Upplands-Brohus 2019. Bolaget redovisar  
ett resultat efter finansiella poster om 21,5 mnkr, vilket är 7,5 mnkr  
bättre än budget. Redogörelse för avvikelserna lämnas i  
bokslutskommentarerna.  
  
Styrelsen beslutar att fastställa bokslutet och godkänna  
årsredovisningen för 2019.
- § 24/2020                      Revisorernas rapport från granskning av räkenskaperna för 2019  
Revisions-  
rapport bokslut  
2019                      bifogas som bilaga 6. Vid sammanträdet ges en muntlig  
sammanfattning av rapporten av bolagets revisor.  
  
Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- § 25/2020                      Styrelsens arbetsordning med tillhörande årsprogram antogs senast  
Styrelsen  
arbetsordning  
2020                      vid styrelsemöte 2019-03-12. En översyn av arbetsordningen ska ske  
årligen och antas vid styrelsens första ordinarie sammanträde för  
respektive kalenderår varför förslaget bifogas som bilaga 7.  
Ändringar som föreslås är markerade i kursiv stil samt överstrukna.  
  
Styrelsen beslutar att anta föreslagen arbetsordning för styrelsen för  
2020 med tillhörande årsprogram för styrelsearbetet.

§ 26/2020  
Vd-instruktion  
2020

Gällande VD-instruktion fastställdes senast vid styrelsemöte 2019-03-12. En översyn bör ske årligen och fastställas vid styrelsens första ordinarie sammanträde för respektive kalenderår. Förslag till VD-instruktion bifogas som bilaga 8. Inga ändringar föreslås i förhållande till 2019.

Till följd av krav från Kommuninvest, som är företagets största långivare, föreslås styrelsen vidare att besluta att ge ett direkt uppdrag till VD att för företagets räkning omsätta de lån som förfaller till betalning under året. Uppdraget innebär rätt genomföra och muntligen avsluta upphandling av de lån som förfaller till betalning. Reverser för lånen ska därefter undertecknas av firmatecknare i vanlig ordning.

Styrelsen beslutar att fastställa VD-instruktion för 2020 med tillhörande instruktion för ekonomisk rapportering. Styrelsen uppdrar till VD att under perioden 4 mars 2020 till 31 mars 2021 för företagets räkning omsätta lån, d v s låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning under nämnda period.

§ 27/2020  
Extra  
bolagsstämma  
20-01-13

Vid en extra bolagsstämma 2020-01-13 antogs ägardirektiven för 2020. Vidare anmäldes Kommunfullmäktiges val av styrelse och revisorer 2019-12-18, § 298. Stämman beslutade också att ersättning till styrelsen under 2020 utgår i enlighet med Reglementet för arvoden och ekonomiska ersättningar till förtroendevalda som beslutades av Kommunfullmäktige 2019-12-18, § 294. Protokoll från den extra bolagsstämman bifogas som bilaga 9.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 28/2020  
Tid för  
ordinarie  
bolagsstämma

Enligt styrelsens arbetsordning ska i samband med bokslutsarbetet fastställas tid för ordinarie bolagsstämma. Stämman ska enligt Aktiebolagslagen hållas senast den 30 juni.

Styrelsen beslutar fastställa att ordinarie bolagsstämma ska hållas tisdagen den 16 juni 2020.

§ 29/2020  
Uppföljning av  
ägardirektiv  
2020

Uppföljning av 2020 års ägardirektiv redovisas i bilaga 11.

Styrelsen beslutar att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.

§30/2020  
Finansrapport

Bolagets finansiella situation efter kvartal 1 2020 redovisas i bilaga 12.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

- §31/2020  
Lägesrapport  
byggprojekt
- Aktuell projektlista bifogas som bilaga 15. Muntlig redovisning ges vid sammanträdet.
- Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- §32/2020  
Rapport Bagar-  
och Målarvägen
- Efter drygt ett års försök att nå en förlikning exklusive vitet för försening skickade AB Upplands-Brohus den 5 december en skrivelse till Serneke där de uppmanades att komma med ett förlikningserbjudande inklusive förseningsvite. Till brevet bifogades även ett utkast till en stämmningsansökan. Serneke fick en tidsfrist fram till den 18 december då vi senast önskade ett svar. Efter påminnelse har Serneke upprepade gånger lovat att återkomma med ett förslag till förlikning. Den senaste informationen är att ett förslag ska komma Upplands-Brohus tillhanda senast innan utgången av vecka 7. Om så inte sker kommer en stämmningsansökan att lämnas in till Tingsrätten i Attunda. Inget förslag till förlikning har inkommit innan styrelsemötet.
- Styrelsen beslutar att gå vidare med en stämmningsansökan mot Serneke.
- §33/2020  
Värmeverket i  
Bro Finnsta  
1:10
- Information lämnas enligt bilaga 15 samt redovisas muntligt på styrelsemötet.
- Styrelsen beslutar att byggnaden på fastigheten Finnsta 1:10 ska rivras och ger vd i uppdrag att ansöka om rivningslov så att detta kan ske så snart verksamheterna flyttar ut.
- §34/2020  
Internkontroll-  
plan 2019
- Uppföljning av internkontrollplanen 2019 för Upplands-Brohus redovisas i bilaga 16.
- Styrelsen beslutar att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.
- §35/2020  
Förvaltnings-  
rapport
- Aktuell information från VD redovisas i bilaga 17. Vidare redovisar vd sammanfattningen av rapporten gällande översyn av Kommunfastigheter daterad 2019-12-10.
- Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- § 36/2020  
Övriga frågor
- Temamöte den 14 april*
- Ett temamöte förslås den 14 april kl 13-17 för hela styrelsen. Temat som förslås är bolagens fastighetsportföljer där ett av en del kan utgöras av direktivet om försäljning av fastigheter.
- Styrelse beslutar att ge Vd i uppdrag att komma med en inbjudan till temamöte tillsammans med Upplands-Bro Kommunfastigheters styrelse. Temat för mötet är fastighetsportföljen. Styrelsens medlemmar uppmanas att maila förslag på ämnen för temamötet.

§ 37/2020  
Nästa möte och  
avslutning

Ordföranden avslutar mötet.

Nästa möte är tisdagen den 14 april. Tid och plats meddelas i  
inbjudan.

Vid protokollet

Lena Erdhage

Justeras

Jan-Erik Björk

Birgitta Nylund

**Parkerade ärenden styrelsen i AB Upplands-Brohus (rev 2020-03-03)**

Ärenden initierat	Ärende	Ansv	Planerat datum för behandling	Ärende avslutat (A) rapporterat (R)	Kommentar
2018-04-24	Förslag styrelsens arbetsordning 2019.	AHA	2018-09-11	2018-09-11 (A)	
2018-04-24	Redovisning av långtidsprognos.	AHA	2018-10-16	2018-10-16 (A)	
2018-06-05	Utreda inkomstkrav vid uthyrning	AHA	2019-06-04	2019-06-04 (A)	Önskemål från moderbolaget om att frågan utreds.
2018-12-04	Utreda bolagets behov av personella resurser.	AHA	2019-06-04	2019-06-04 (R)	Swefa har konsulterats.
2018-12-04	Utreda om fastigheten Härnevi 1:31 är intressant att förvärva för UBH.	AHA	2019-09-11		
2019-03-12	Svar till lekmannarevisorerna angående granskning av det systematiskt arbetsmiljöarbete.	AHA	2019-03-22	2019-03-22 (A)	
2019-05-14	Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter	AHA	2019-09-11	2019-09-11 (A)	
2019-09-11	Utreda vad en försäljning av fastigheter om cirka 5 000 m <sup>2</sup> får för konsekvenser för bolagets ekonomiskt och organisatoriskt.	AHA	2019-10-15 (rapport)	2019-12-03	
2019-10-15	Långtidsprognos	AHA			Vi bör fastställa fastighetsplanen innan vi gör prognosen.
2019-12-03	Nöjd-medarbetar-index	AHA	2020-01-14	2020-01-14	
2020-03-03	Tema-möte den 14 april	AHA	2020-04-14		Tema försäljning fastigheter
2020-03-03	Ansöka om rivningslov Finnsta 1:10	AHA			

## Upplands-Bro Kommunfastigheter AB

Protokoll styrelsemöte 2020-03-03.

### Styrelseledamot

Mait Johansson, ordförande  
 Ricard Wikman Koljo, förste vice  
 ordförande  
 Helena Austrell, andre vice ordförande  
 Tommy Svensson  
 Jan-Erik Björk  
 Kristian Cronsell  
 Gunnar Gredenman

### Suppleanter och övriga

Stig Engkrantz  
 Birgitta Nylund  
 Lise-Lotte Norberg  
 Daphne Frithiofsen (frånvarande)  
 Sören Fridman  
 Erik Karlsson  
 Kjell Borg (närvarande from §16)  
 Ann Hermansson Alm, VD  
 Lena Erdhage, sekreterare

§ 11/2020  
 Öppnande, val av  
 justeringsman

Ordförande öppnar mötet och hälsar välkommen.  
 Helena Austrell väljs att justera styrelsens protokoll.

§ 12/2020  
 Fastställande av  
 dagordningen

Dagordningen fastställs.

§ 13/2020  
 Föregående  
 protokoll

Protokoll från sammanträdet den 12 januari 2020 godkänns och läggs till handlingarna.

§ 14/2020  
 Styrelsens  
 arbetsordning 2020

Styrelsens arbetsordning med tillhörande årsprogram antogs senast vid styrelsemöte 2019-03-12. En översyn av arbetsordningen ska ske årligen och antas vid styrelsens första ordinarie sammanträde för respektive kalenderår varför förslaget bifogas som bilaga 5. Ändringar som föreslås är markerade i kursiv stil samt överstrukna.

Styrelsen beslutar att anta föreslagen arbetsordning för styrelsen för 2020 med tillhörande årsprogram för styrelsearbetet.

§ 15/2020  
 Vd-instruktion  
 2020

Gällande VD-instruktion fastställdes senast vid styrelsemöte 2019-03-12. En översyn bör ske årligen och fastställas vid styrelsens första ordinarie sammanträde för respektive kalenderår. Förslag till VD-instruktion bifogas som bilaga 6. Inga ändringar föreslås i förhållande till 2019.

Till följd av krav från Kommuninvest, som är företagets största långgivare, föreslås styrelsen vidare att besluta att ge ett direkt uppdrag till VD att för företagets räkning omsätta de lån som förfaller till betalning under året. Uppdraget innebär rätt genomföra och muntligen avsluta upphandling av de lån som förfaller till betalning. Reverser för lånen ska därefter undertecknas av firmatecknare i vanlig ordning.

- § 15/2020  
Vd-instruktion  
2020, forts.
- Styrelsen beslutar att fastställa VD-instruktion för 2020 med tillhörande instruktion för ekonomisk rapportering. Styrelsen uppdrar till VD att under perioden 4 mars 2020 till 31 mars 2021 för företagets räkning omsätta lån, d v s låna upp belopp motsvarande belopp på de lån som förfaller till betalning under nämnda period.
- § 16/2020  
Extra bolagsstämma  
2020-01-13
- Vid en extra bolagsstämma 2020-01-13 antogs ägardirektiven för 2020. Vidare anmäldes Kommunfullmäktiges val av styrelse och revisorer 2019-12-18, § 297. Stämman beslutade också att ersättning till styrelsen under 2020 utgår i enlighet med Reglementet för arvoden och ekonomiska ersättningar till förtroendevalda som beslutades av Kommunfullmäktige 2019-12-18, § 294. Protokoll från den extra bolagsstämman bifogas som bilaga 7.
- Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- § 17/2020  
Tid för ordinarie  
bolagsstämma
- Enligt styrelsens arbetsordning ska i samband med bokslutsarbetet fastställas tid för ordinarie bolagsstämma. Stämman ska enligt Aktiebolagslagen hållas senast den 30 juni.
- Styrelsen beslutar fastställa att ordinarie bolagsstämma ska hållas tisdagen den 16 juni 2020.
- § 18/2020  
Finansrapport
- Bolagets finansiella situation redovisas i bilaga 9.
- Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- § 19/2020  
Uppföljning av  
ägardirektiv 2020
- Uppföljning av 2020 års ägardirektiv redovisas i bilaga 10.
- Styrelsen beslutar att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.
- § 20/2020  
Lägesrapport  
byggprojekt
- Aktuell projektlista samt protokoll från projektstyregruppsmöte 2020-02-19 bifogas som bilaga 11a-b. Muntlig redovisning ges vid sammanträdet. Projektet förskolan Ringblomman har sedan starten varit föremål för en del utmaningar. Detta, tillsammans med överklagandet av bygglov, och den uppgörelse med grannen, som gjordes för att komma vidare i projektet innebär att investeringen kan bli högre än de 80 mnkr som styrelsen fattat beslut om den 2017-12-05. Vd kommer att hålla styrelsen informerade löpande om utveckling av förskolan Ringblomman.
- Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

- § 21/2020  
Översyn  
Kommunfastigheter
- Under hösten av en genomlysning gjorts av Kommunfastigheter på uppdrag av Kommundirektören. En sammanfattning av rapporten presenteras på styrelsemötet.
- Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att utifrån rapporten göra en handlingsplan för att åtgärda de förbättringsförslag som har kommit fram.
- § 22/2020  
Internkontrollplan  
2019
- Uppföljning av internkontrollplanen 2019 för Upplands-Bro Kommunfastigheter redovisas i bilaga 12.
- Styrelsen beslutar att godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.
- § 23/2020  
Förvaltningsrapport
- Aktuell information från VD redovisas i bilaga 15.
- Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- § 24/2020  
Bokslut och  
årsredovisning  
2020
- I bilaga 5a presenteras förslaget till bokslut och i bilaga 5b förslaget till årsredovisning för AB Upplands-Brohus 2019. Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster om 30 tkr, vilket är drygt 900 tkr sämre än budget. Redogörelse för avvikelserna lämnas i bokslutskommentarerna.
- Styrelsen beslutar att fastställa bokslutet och godkänna årsredovisningen för 2019.
- § 25/2020  
Revisionsrapport  
bokslut 2019
- Revisorernas rapport från granskning av räkenskaperna för 2019 bifogas som bilaga 6. Vid sammanträdet ges en muntlig sammanfattning av rapporten av bolagets revisor.
- Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- § 26/2020  
Övriga frågor
- Temamöte den 14 april*
- Ett temamöte förslås den 14 april kl 13-17 för hela styrelsen. Temat som förslås är bolagets fastighetsportföljer där ett av en del kan utgöras av direktivet om försäljning av fastigheter.
- Styrelse beslutar att ge Vd i uppdrag att komma med en inbjudan till temamöte tillsammans med Upplands-Brohus styrelse. Temat för mötet är fastighetsportföljen. Styrelsens medlemmar uppmanas att maila förslag på ämnen för temamötet.
- § 26/2020  
Nästa möte och  
avslutning
- Ordföranden avslutar mötet.
- Nästa möte är 14 april. Tid och plats meddelas i inbjudan.



Vid protokollet

Lena Erdhage

Justeras

Mait Johansson

Helena Austrell

## Parkerade ärenden styrelsen i Upplands-Bro Kommunfastigheter AB (rev 2020-03-03)

Ärendet initierat	Ärende	Ansvarig	Planerat datum för behandling	Ärende avslutat	Kommentar
2018-04-24	Förslag styrelsens arbetsordning	AHA	2018-09-11	2018-09-11	
2018-12-04	Försäljning av Härnevimmottagningen	AHA			Ärendet bordlades på styrelsemötet 181204
2019-09-11	Utreda vad en försäljning av fastigheter omfattande cirka 10 000 m <sup>2</sup> får för konsekvenser på bolagets ekonomi och organisation.	AHA	2019-10-15 (rapport)		
2019-10-15	Göra en skrivning om vad 0% uppräknig av schablonerna innebär i budget 2020.	AHA	2019-12-03		Framgår av ärendebeskrivningen och därmed protokollet för styrelsemötet den 3 december.
2019-12-03	Nöjd-kund-index i detalj	AHA	2020-01-14		
2020-03-03	Upprätta en handlingsplan utifrån rapporten översyn Kommunfastigheter	AHA	2020-06-09		
2020-03-03	Tema-möte den 14 april	AHA	2020-04-14		Tema försäljning fastigheter

**Upplands-Bro kommunfastigheter AB**
**Postadress**

 Box 2070  
 196 02 Kungsängen

**Besöksadress**

 Östervägen 5  
 Kungsängen

**Tel.** 08-56 24 87 00

**Fax** 08-584 509 31  
[www.ubh.se](http://www.ubh.se)
**Bankgiro** 5728-5884

**Org. nr.** 556687-2841  
**Säte** Kungsängen

[info@ubh.se](mailto:info@ubh.se)
**Ett företag ägt av**  
 Upplands-Bro Kommun



## Protokoll fört vid extra bolagsstämma med aktieägarna i Upplands-Bro kommunföretag AB, 556687-2932

### § 1

Till ordförande vid bolagsstämman utsågs Lisa Edwards och till justerare Jan Stefansson. Till protokollförare utsågs Karin Haglund.

### § 2

Följande förteckning över närvarande aktieägare upprättades:

	<i>Antal aktier</i>	<i>Antal röster</i>
Upplands-Bro kommun, genom av Kommunfullmäktige utsedda ombudet Lisa Edwards	100 000	100 000

Ovanstående förteckning godkändes som röstlängd. Det noterades att samtliga aktier och röster var representerade vid stämman.

### § 3

Bolagsstämman konstaterades vara i behörig ordning sammankallad och dagordningen godkändes.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



## § 4

Anmälan av Kommunfullmäktiges val av ledamöter och ersättare samt ordförande, förste vice ordförande och andre vice ordförande i bolagets styrelse.

Vid stämman informerades om Kommunfullmäktiges val av styrelse enligt följande:

### *Ledamöter*

- Fredrik Kjos Ordförande
- Jan-Erik Björk 1:e vice ordförande
- Camilla Janson 2:a vice ordförande
- Birgitta Nylund
- Helena Austrell
- Christina Brofalk
- Hans Åberg

### *Ersättare*

- Catharina Andersson
- Annika Falk
- Erik Karlsson
- Mait Johansson
- Lars Axelsson
- Vakant
- Mattias Petersson

## § 5

Anmälan av Kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och ersättare för dessa:

Till lekmannarevisorer har Kommunfullmäktige valt:

- Roger Gerdin
- Thomas Ljunggren

Till ersättare för lekmannarevisorerna har Kommunfullmäktige valt:

- Ingemar Hägg
- Tord Svengren

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



### § 6

Bolagsstämman beslutade att ersättning till styrelsen år 2020 utgår i enlighet med de rekommendationer om årsarvoden i kommunala bolag som finns i Reglemente för arvoden och ekonomiska ersättningar till förtroendevalda beslutad av Kommunfullmäktige den 18 december 2019, § 294.

Bolagsstämman beslutade vidare att arvoden fortsättningsvis justeras årligen i enlighet med fastställda rekommendationer i arvodesreglementet.

### § 7

Till revisor för tiden intill nästa årsstämma utsågs:

- Revisionsbolag: Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
- Huvudansvarig revisor: Sofia Petersson
- Revisorssuppleant: Mats Lennart Blomgren

### § 8

Bolagsstämman beslutade fastställa ägardirektiv för år 2020 för Upplands-Bro Kommunföretag AB med dotterbolag enligt bilaga 1.

### § 9

Bolagsstämman förklarades vara avslutad.

Lisa Edwards

*Ordförande vid bolagsstämman*

Jan Stefansson

*Justerare*

Karin Haglund

*Protokollförare*

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande