



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Handlingar till
Styrelsen för Upplands-Bro
kommunföretag ABs sammanträde
den 21 oktober 2021

Dagordning

Beslutsärenden

22 Tertialrapport 2 2021 Upplands-Bro kommunföretag med dotterbolag	3
23 Uppföljning av ägardirektiv 2021 för Upplands-Bro kommunfastigheter AB och AB Upplands-Brohus	5
24 Rapportering ombildningsuppdraget	10
25 Rapportering återinförande av inkomstkrav samt nya köregler	13
26 Rapport från VD i Upplands-Bro kommunföretag AB 2021	16

Anmälningar

Ordinarie årsstämma 17 juni 2021 – Upplands-Bro kommunföretag AB	20
Protokoll AB Upplands-Brohus den 15 september 2021	29
Protokoll från extra styrelsemöte AB Upplands-Brohus den 6 september 2021	35
Protokoll från Upplands-Bro Kommunfastigheter AB den 14 september 2021	41



Kommunledningskontoret

Julia Englund

Kommunledningskontoret/Kommunföretag AB

Julia.Englund@upplands-bro.se

Datum

2021-10-11

Vår beteckning

KFT 21/0009

Er beteckning

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Tertiärrapport 2 2021 Upplands-Bro kommunföretag med dotterbolag

VD:s förslag till beslut

Redovisad ekonomisk uppföljning med helårsprognoser godkänns.

Sammanfattning

För Upplands-Bro Kommunföretag AB redovisas en negativ helårsprognos på – 102 tkr före skatt. Det prognostiserade minusresultatet beror på lägre koncernbidrag än vad som budgeterats.

Dotterbolagen har lämnat delårsrapport med helårsprognos till kommunens delårsbokslut. Upplands-Bro Kommunfastigheter AB:s helårsprognos visar ett resultat på 795 tkr. AB Upplands-Brohus lämnar en helårsprognos som visar ett resultat på 23 807 tkr.

Ekonomisk uppföljning med helårsprognos för Upplands-Bro Kommunföretag AB för 2021 bifogas.

Beslutsunderlag

- Ekonomisk uppföljning januari – augusti med helårsprognos 2021

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag AB

Bilagor

1. Ekonomisk uppföljning januari – augusti med helårsprognos 2021

Beslut sänds till

- AB Upplands-Brohus
- Upplands-Bro kommunfastigheter AB
- Kommunstyrelsen

RAPPORT

2021-09-08

Upplands-Bro Kommunföretag AB

Alev Korkmaz

Ekonomisk uppföljning januari-aug med helårsprognos 2021

Belopp i tkr	Budget 2021	Jan-aug 2021	Helårsprognos
Intäkter			
Kostnader			
Administrationskostnader	-442	-1	-442
Rörelseresultat	-442	-1	-442
Resultat från andelar i koncernföretag	866	0	507*)
Räntekostnader	-424	-95	-167
Resultat efter finansiella poster	0	-96	-102
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt	0	-96	-102
Skatt på årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	0	-96	-102

Sammanställning koncernbolagen*Resultat efter finansiella poster*

Bolag	Budget 2021, tkr	Resultat jan-aug 2021, tkr	Helårsprognos 2021, tkr
Upplands-Bro Kommunföretag AB	0	-96	-102
AB Upplands-Brohus	24 768	28 941	23 807
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	1 050	3 700	795

*) I ägardirektiv för 2021 ska Upplands-Bro Kommunfastigheter AB lämna koncernbidrag i den omfattning som resultatet tillåter. Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska ha en avkastning på 3,7 % på eget kapital. I prognosen har vi inte räknat med koncernbidrag från Upplands-Bro kommunfastigheter AB.



Kommunledningskontoret

Märta Westerberg

Kommunledningskontoret/Kommunföretag AB

Marta.Westerberg@upplands-bro.se

Datum

2021-10-12

Vår beteckning

KFT 21/0003

Er beteckning

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Uppföljning av ägardirektiv 2021 för Upplands-Bro kommunfastigheter AB och AB Upplands-Brohus

VD:s förslag till beslut

Styrelsen godkänner rapport om uppföljning av ägardirektiv september 2021.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 11 november 2020 § 171 i ärendet "Övergripande mål och budget 2021 - med planering för 2022-2023" om ägardirektiv för kommunkoncernen med moderbolaget Upplands-Bro Kommunföretag AB. Ägardirektiven fastställdes på respektive bolags extra bolagsstämma.

VD för dotterbolagen ska till styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB under 2021 föredra en rapport om ägardirektiven för AB Upplands-Brohus samt för Upplands-Bro kommunfastigheter AB vid styrelsens sammanträden.

Beslutsunderlag

- Uppföljning – Ägardirektiv för AB Upplands-Brohus september 2021.
- Uppföljning – Ägardirektiv för Kommunfastigheter AB september 2021.

Ida Texell

VD Upplands-Bro
kommunföretag AB



Kommunledningskontoret

Bilagor

1. Uppföljning – Ägardirektiv för AB Upplands-Brohus september 2021.
2. Uppföljning – Ägardirektiv för Kommunfastigheter AB september 2021.

Beslut sänds till

- Upplands-Brokommunfastigheter AB
- AB Upplands-Brohus

Uppföljning av ägardirektiv i AB Upplands-Brohus 2021

AB Upplands-Brohus	Uppföljning sept 2021	Bedömd måluppfyllelse 2021
AB Upplands-Brohus ska ha en direktavkastning på minst 2,7 procent på fastigheternas marknadsvärde	Budget 2021 är lagd för att klara avkastningskravet	Ja
AB Upplands-Brohus ska grunda verksamheten på samhällsansvar, affärsmässighet, långsiktig ekonomisk planering och styrka	Avvägningar görs löpande	Ja
AB Upplands-Brohus ska genom lönsamhet i den dagliga driften och förvärv, nybyggnation och försäljning av fastigheter upprätthålla en inriktning om 20 procent i soliditet över perioden 2020 - 2030.	Soliditet 2018: 20,2 procent Soliditet 2019: 20,8 procent Soliditet 2020: 22,2 procent	Ja
Utdelning för socialt ändamål om 7 miljoner kronor i enlighet med §5 i Lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	Utdelningen beslutas på bolagsstämman i juni 2022 och betalas sedan ut till ägaren Ska utbetalningen ske tidigare måste en extra bolagsstämma hållas	Ja
AB Upplands-Brohus ska ha en avkastning som ger möjlighet att årligen lämna ett concernbidrag	Budgeterat	Ja
AB Upplands-Brohus ska betala en marknadsmässig borgensavgift om 0,35 procent för externa lån med kommunal	Budgeterat	Ja
AB Upplands-Brohus ska under perioden 2019 - 2022 påbörja nybyggnation av minst 300 lägenheter.	Planering av cirka 300 lägenheter pågår Kokillbacken (150), Kv Härnevi Skolvägen-Köpmanvägen (90), Förtätning Bergvägen	Ja
AB Upplands-Brohus ska uppföra och tillhandahålla fler trygghetsbostäder.	Olika alternativ utreds som till exempel nyproduktion och förvärv	Ja
AB Upplands-Brohus ska arbeta aktivt med trygghetsskapande åtgärder för att förebygga social oro och utanförskap i samverkan med övriga aktörer	Sker i den ordinarie förvaltningen samt genom samarbete med Bro utveckling samt Omdaning Bro	Ja

<p>Utveckla Bro centrum i strävan att öka andel arbetsplatser, attrahera goda verksamheter som bidrar till centrumutveckling.</p>	<p>Aktivt arbete pågår med att fylla lokalerna i centrum med ett utbud i enlighet med UBHs strategi Nya verksamheter under hösten är hamburgerrestaurang och logopedi</p>	<p>Ja</p>
<p>Utveckla Kungsängens centrum genom ökad samordning och genom ett aktivt deltagande i centrumföreningen</p>	<p>Ett ständigt pågående arbete att utveckla det kommersiella utbudet</p>	<p>Ja</p>
<p>Ombilda delar av hyresbeståndet i Upplands-Bro kommun</p>	<p><i>Mer än 50 procent har anmält intresse på Svartviksbacken. En styrelse är bildad.</i> <i>En styrelse är bildad på Fasanstigen 37-47 i Bro. Intresset är ännu så länge mycket lågt på Råbystigen i Bro.</i></p>	<p>Ja</p>
<p>Erbjuda hyresbostäder i första hand för boende i Upplands-Bro kommun samt se över krav för tecknande av hyresavtal med inriktning om att återinföra rimliga inkomstkrav.</p>	<p>Styrelsen har fattat beslut om att återinföra inkomstkrav (KFMs normalbelopp) <i>Beslut om ändrade förmedlingsregler förväntas tas på styrelsemötet i oktober.</i></p>	<p>Ja</p>
<p>Intensifiera arbetet för att motverka oriktiga hyresförhållanden</p>	<p>En ny adresstvätt är utförd för hela beståndet Utifrån avvikelserna i denna görs insatser</p>	<p>Ja</p>

Uppföljning av ägardirektiv i Upplands-Bro 2021

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	Uppfyllelse sept 2021	Bedömd måluppfyllelse 2021
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 externa lån med kommunal borgen.	Budgeterat.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska öka kundnöjdheten och värdera genom NKI.	<i>Kundenkäten har skickats ut i slutet av september. Resultatet av enkäten förväntas presenteras i mitten av november.</i>	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska arbeta aktivt för trivsamma utemiljöer och verka för ökad trygghet i och runt fastigheterna.	<i>Upphandling av skötselentreprenör planeras.</i>	Ja
Schablondelen i gällande hyressättningsmodell får räknas upp med 0 procent inför 2021.	Ingen uppräknig är budgeterad för 2021.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska låta uppföra/förvärva nya förskolor, skolor & verksamhetslokaler.	Inga beställningar finns i dagsläget på nyproduktion.	Ja
Avyttra identifierade fastigheter enligt 2020 års ägardirektiv.	<i>Beslut har fattats om att avyttra före detta Norrgrindens förskola. Styrelsen arbetar vidare med listan över "lämpliga" fastigheter att avyttra.</i>	Ja

**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

TJÄNSTESKRIVELSE

1 (1)

Kommunledningskontoret

Märta Westerberg

Kommunledningskontoret/Kommunföretag AB

Marta.Westerberg@upplands-bro.se

Datum

2021-10-13

Vår beteckning

KFT 21/0003

Er beteckning

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Rapportering ombildningsuppdraget

VD:s förslag till beslut

Styrelsen godkänner AB Upplands-Brohus rapport ombildningsuppdraget oktober 2021.

Sammanfattning

AB Upplands-Brohus har tagit fram en rapport gällande ombildningsuppdraget utifrån Kommunfullmäktiges beslut om ägardirektiven i övergripande mål och budget. I rapporten beskrivs insatser som planeras för uppdraget att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt och tidsplan för detta.

Beslutsunderlag

- Upplands-Brohus rapport ombildningsuppdraget oktober 2021

Ida Texell

VD Upplands-Bro
kommunföretag AB

Bilagor

- Upplands-Brohus rapport ombildningsuppdraget oktober 2021

Beslut sänds till

- AB Upplands-Brohus
- Kommunstyrelsen

2021-10-10

Uppdraget att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt

Nuläge oktober 2021

Den 4 maj 2021 hölls ett startmöte mellan Upplands-Brohus och Svefa. Från Svefa deltog [REDACTED] och [REDACTED]. [REDACTED] är transaktionskonsult och den som kommer att arbeta operativt med uppdraget. Han har varit med och ombildat cirka 3 000 lägenheter runt om i Sverige och har gedigna kunskaper i ämnet. På mötet gick vi igenom förutsättningarna för de tre aktuella områdena.

Svartviksbacken

Svartviksbacken, som är det enklaste att ombilda av de utvalda områdena att då det redan är en egen fastighet har fått in intresseanmälningar från mer än 50 procent av de boende. En bostadsrättsförening är bildad, som har anlitat en ombildningskonsult. Ombildningskonsulten ska föra föreningens talan i dialogen med Upplands-Brohus. Upplands-Brohus transaktionskonsult har besiktat fastigheten och håller på och tar fram ett prospekt till föreningen.

I området finns idag tre vakanta lägenheter och 11 lägenheter som hyrs av Upplands-Bro kommun.

På Upplands-Brohus styrelsemöte den 12 oktober förväntades styrelsen fatta beslut om att erbjuda bostadsrättsföreningen i Svartviksbacken att köpa fastigheten till ett av styrelsen fastställt pris. På mötet fanns två förslag till beslut. Det ena var att erbjuda bostadsrättsföreningen att förvärva Svartviksbacken. Det andra var att avslå förslaget till avyttring av Svartviksbacken. Förslagen ställdes mot varandra var för sig. Efter votering kunde konstateras att fyra (4) röster avlog förslaget till försäljningen och tre (3) röster som biföll förslaget att avyttra fastigheten. Ordförande fann att styrelsen avlog förslaget att avyttra fastigheten Svartviksbacken.

Fasanstigen 37-47 - Ljuva livet

När det gäller "Ljuva livet" så måste en fastighetsreglering genomföras för att en bostadsrättsförening ska kunna bildas. Svefa har fått det uppdraget och påbörjat arbetet. Idag hyrs lägenheter som sägs upp ut på korttidskontrakt för att lättare kunna genomföra en ombildning.

Ett informationsmöte genomfördes den 14 september. Endast en person från området kom till mötet. Intresset var med andra ord svalt. Nästa steg är att skicka ut skriftlig information till det 30 hushåll som bor i området för att se om det kan väcka intresse.

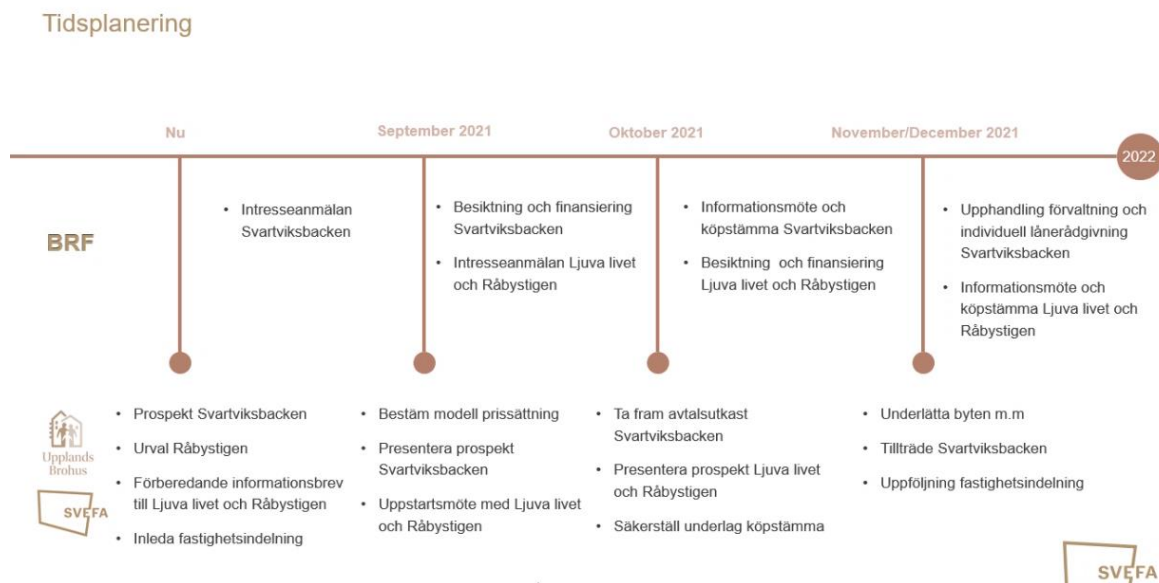
Råbystigen

Det tredje områden som identifierats utifrån vår lista över lämpliga områden att ombilda är Råbystigen i Bro. Här krävs dels en fastighetsreglering när en lämplig del av beståndet identifierats. Därefter måste tekniska anpassningar göras för att separera värme samt vatten- och avloppsnät. Tillsammans med ovanstående ska det finnas ett intresse hos de boende. Här krävs med andra ord ganska omfattande administrativa, tekniska och kommunikativa insatser.

En lämplig del har identifierats i området, Råbystigen 1 - 27 (ojämna nummer). Ett informationsmöte genomfördes den 15 september. Uppslutningen var god. En bedömning är att 20 - 30 lägenheter var representerade på mötet. På mötet utsågs en styrelse och föreningen håller på att bildas. De har också fått några förslag på olika ombildningskonsulter som styrelsen kan kontakta för vidare hjälp.

Tidplan

Så här ser den tänkta tidplanen ut



Kungsängen dag som ovan





Kommunledningskontoret

Märta Westerberg

Kommunledningskontoret/Kommunföretag AB

Marta.Westerberg@upplands-bro.se

Datum

2021-10-13

Vår beteckning

KFT 21/0003

Er beteckning

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Rapportering återinförande av inkomstkrav samt nya köregler

VD:s förslag till beslut

Styrelsen godkänner Upplands-Brohus rapport om inkomstkrav och köregler oktober 2021.

Sammanfattning

AB Upplands-Brohus har tagit fram en rapport gällande ändring av kösystem samt återinförande av inkomstkrav utifrån Kommunfullmäktiges beslut om ägardirektiven i övergripande mål och budget. I rapporten beskrivs de insatser som planeras för uppdraget och de ändrade reglerna för kösystem och inkomstkrav som börjar gälla den 1 januari 2022.

Beslutsunderlag

- Upplands-Brohus rapport om inkomstkrav och köregler oktober 2021

Ida Texell

VD Upplands-Bro
kommunföretag AB

Bilagor

- Upplands-Brohus rapport om inkomstkrav och köregler oktober 2021

Beslut sänds till

- AB Upplands-Brohus
- Kommunstyrelsen

Ändring av kö-system samt återinförande av inkomstkrav

Bakgrund

I Upplands-Brohus ägarektiv för 2021 står följande: *Erbjuda hyresbostäder i första hand för boende i Upplands-Bro kommun samt se över krav för tecknande av hyresavtal med inriktning om att återinföra inkomstkrav.*

Mot bakgrund av detta har styrelsen för Upplands-Brohus fattat nedanstående beslut. De ändrade reglerna börjar gälla den 1 januari 2022.

Ändrat kösystem

Kommunal kö (75 procent av de förmedlade lägenheterna)

För att registrera sig som bostadssökande hos Upplands-Brohus krävs att man antingen är bosatt, det vill säga skriven, eller är anställd hos en arbetsgivare i Upplands-Bro kommun. Man måste även ha fyllt 16 år.

Rikstäckande kö (resterande 25 procent av de förmedlade lägenheterna)

För personer som inte är bosatta (skriven) eller anställda hos en arbetsgivare i Upplands-Bro kommun finns möjlighet att registrera sig hos Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, www.bostad.stockholm.se, som har i uppdrag att förmedla de lägenheter som vi lämnar till dem.

Ledig direkt (förmedlas via kommunal kö)

Bostad som annonserats men som av olika anledningar inte blivit uthyrd kan förmedlas via lottning mellan anmälda intressenter via den kommunala köen. Förmedlings sättet "Ledig direkt" bygger på att man aktivt söker aktuell lägenhet och att ingen hänsyn tas till kötid.

Återinförande av inkomstkrav

Krav på inkomstnivå och varaktighet

Den sökande ska kunna visa att han/hon sannolikt har möjlighet att betala hyran och ha tillräckligt med pengar kvar till övriga levnadsomkostnader när hyran är betald. Sökandes månadsinkomst ska minst uppfylla följande krav:

- Inkomsten efter skatt ska utöver hyran vara minst lika med det av kronofogden fastställda normalbeloppet. Normalbeloppet ändras årligen, aktuella belopp finns tillgängliga på Kronofogdens hemsida www.kronofogden.se
- Vid beräkning av inkomst efter skatt kommer skattetabell 34 att användas för beräkning av skattebeloppet som subtraheras från bruttointkomsten. Skattetabell 34 finns tillgänglig på Skatteverkets hemsida www.skatteverket.se



För sökande som saknar tillräcklig inkomst och varaktighet kan kapitalregeln enligt nedan åberopas.

Kapitalregeln

För den som inte har tillräcklig inkomst kan följande räknas som tillräcklig inkomst och varaktighet om den sökande åberopar och styrker att

- likvida medel för 6 månadshyror finns tillgängliga, till exempel genom uppvisande av kontoutdrag samt
- tillgångar, vars värde motsvarar minst 5 årshyror finns tillgängliga, till exempel genom uppvisande av värdering av fastighet samt aktuella lån. Vid beräkning av tillgänglig tillgång subtraheras lånen från bedömt marknadsvärde. Se punkt 3.1.9.

Sökande ska kunna visa tillräcklig inkomst för de kommande 6 månaderna alternativt 6 månaders historik med tillräcklig inkomst.

Kungsängen 2021-10-13

████████████████████

AB Upplands-Brohus



Kommunledningskontoret

Märta Westerberg

Kommunledningskontoret/Kommunföretag AB

Marta.Westerberg@upplands-bro.se

Datum

2021-10-08

Vår beteckning

KFT 21/0004

Er beteckning

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Rapport från VD i Uppland-Bro kommunföretag AB 2021

VD:s förslag till beslut

VD:s rapport läggs till handlingarna.

Sammanfattning

Enligt styrelsens beslut om instruktioner för VD i Upplands-Bro kommunföretag AB ska VD lämna en skriftlig rapport till styrelsens sammanträden.

Beslutsunderlag

- Rapport från VD för Upplands-Bro kommunföretag AB, Ida Texell, den 12 oktober 2021.

VD:s rapport oktober 2021

Omdaning Bro och markstrategi

Upplands-Bro kommun har en kraftig tillväxttakt, en trend som varit stadig under flera år. Bro, en av kommunens delar, har ca 10 500 invånare (2020). Med pågående planering bedöms en kraftig tillväxt att ske på kort och lång sikt, där inriktningen i fortsatt planering är mot en hållbar småstad. För att säkerställa önskad inriktning och stärka genomförande förmågan i samhällsutvecklingen har samhällsömdaningsprojektet Omdaning Bro initierats.

Projektet arbetar integrerat med sociala aspekter och fysisk planering. En indelning i åtta olika delprojekt med representanter från kommunens olika verksamheter, bolag samt näringsliv och föreningsliv har tillsatts för att säkerställa ambitionsnivån i projektet samt att arbete sker på ett integrerat sätt. Markstrategin är ett av dessa delprojekt och arbetet med densamma skall därmed ta hänsyn till de strategier och handlingsplaner som arbetas fram i samtliga övriga delprojekt.

För att klara planerad tillväxt och den strategiska planeringsinriktning som läggs fast i Fördjupad Översiktsplan Bro, samt inom ramen för projektet Omdaning Bro är kommunens markinnehav samt kommunens bolags



Kommunledningskontoret

markinnehav en förutsättning. Ett verktyg för att säkerställa önskad utveckling är förvärv, byte och försäljning av mark.

Kommunens och kommunens bolags markinnehav är därmed ett viktigt strategiskt verktyg för att driva utvecklingen i önskan riktning när det rör social och ekonomisk hållbarhet, näringslivsutveckling samt önskad bostadsutveckling. Med andra ord är det viktigt att Upplands-Bro kommun har rådighet över mark för att kunna styra samhällsutvecklingen. Här är en helhetssyn rörande mark för både bostäder, näringsliv och allmänna nyttigheter såsom infrastruktur och rekreationsvärden av stor vikt.

Rådighet över mark i kommunen ger bland annat möjlighet att aktivt arbeta med markanvisningar och i större utsträckning sätta villkor för ny bebyggelse. Detta i sin tur medför att strategier såsom en utveckling mot småstaden Bro och social hållbarhet kan förverkligas snabbare, likaså ett förverkligande av kommande näringslivsstrategi.

Syftet med markstrategin är att möjliggöra och stärka Bro's och så småningom även Upplands-Bro framtida utveckling genom att fungera som ett strategiskt verktyg i samhällsordningen. Syftet är också att redogöra för vilka strategier som gäller för kommunens mark och markförsörjning.

Resultat koncernen delårsrapport

I koncernen Upplands-Bro Kommunföretag ingår det helägda moderbolaget Upplands-Bro Kommunföretag AB med de helägda dotterbolagen AB Upplands-Brohus och Upplands-Bro Kommun-fastigheter AB. Inga förändringar har skett under året i kommunkoncernens sammansättning.

Dotterbolagen har lämnat delårsrapport med helårsprognos. Helårsprognosen för Upplands-Bro Kommunföretag AB visar en förlust med 102 tkr.

Helårsprognosen för AB Upplands-Brohus visar 961 tkr sämre än budgeterat resultat och Upplands-Bro Kommunfastigheter AB visar 255 tkr sämre än budgeterat resultat.

I juli 2013 förvärvade Upplands-Bro kommun 51 % av aktierna i Österhöjdens Garage AB. Helårsprognosen för Österhöjdens Garage AB visar 23 tkr bättre än budgeterat resultat.

Kommunen har också mindre engagemang i Brandkåren Attunda, Mälardalens Intressenter, Käppalaförbundet, Kommunalförbundet Norrvatten och Kommuninvest ekonomisk förening.



Bolagens resultat efter finansiella poster, tkr	Budget 2021	Resultat jan-aug	Helårsprognos
Upplands-Bro Kommunföretag AB	0	-96	-102
AB Upplands-Brohus	24 768	28 941	23 807
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	1 050	3 700	795
Österhöjdens garage AB	46	60	69

Uppföljning av oriktiga hyresförhållanden

Problematiken med hyresbostadsmarknaden har uppmärksammats och den 1 oktober 2019 trädde en lagändring i kraft rörande oriktiga hyresförhållanden. Lagändringen har underlättat för hyresvärdar att agera mot bland annat olovlig andrahandsuthyrning samt uttag av överhyra. Kombinationen av dessa är numera även brottsligt.

Inom ramen för uppföljning av ägardirektiv beskrivs en komplettering avseende oriktiga hyresförhållande.

Aktivitet / Period	2019	2020	2021-08-31	Totalt
Uppsagda	57	55	35	147
Till förmedling	47	45	24	116
Återtagna uppsägningar*	10	10	11	31
Till hyresnämnden**	5	10	8	23

* Detta på grund av skilsmässa, separationer och oförstånd att skriva sig på rätt adress.

** 2020 fanns ett ärende i Svea hovrätt, vilket vi vann. Två (2) ärenden från 2020 inte är avhandlade och har övergått till 2021 (visas i statistiken för 2021). Tyvärr har inte hembesök kunnat göras på grund av pandemin. Dessa återupptas 2021-10-04.



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Kommunledningskontoret

Datum
2021-10-08

Vår beteckning
KFT 21/0004

4 (4)

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag AB



§ 1 Protokoll fört vid årsstämma med aktieägarna i Upplands-Bro kommunföretag AB, 556687–2932

§ 16 Val av ordförande, justerare och protokollförare

Till ordförande vid bolagsstämman utsågs Martin Normark och till justerare Jan Stefánsson. Till protokollförare utsågs Karin Haglund.

§ 17 Upprättande och godkännande av röstlängd

Följande förteckning över närvarande aktieägare upprättades:

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

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

§ 18 Godkännande av dagordning och sammankallande till stämman

Bolagsstämman konstaterades vara i behörig ordning sammankallad och förslag till dagordning godkändes.

§ 19 Framläggande av koncern- och årsredovisning, förvaltningsberättelse och revisionsberättelse

Styrelsens koncern- och årsredovisning och förvaltningsberättelse samt revisionsberättelse framlades.

§ 20 Fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen

Resultaträkning 2020 och balansräkning per 2020-12-31 fastställdes.

§ 21 Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Stämman beslutade att bolagets vinstmedel enligt den fastställda balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styrelsens förslag i årsredovisningen. Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs balanserad vinst 4 053 522 kronor.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Upplands-Bro kommunföretag AB

Sammanträdesdatum
2021-06-17

§ 22 Ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören

Styrelsen och den verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

§ 23 Fastställande av koncernresultat- och koncernbalansräkning

Fastställdes koncernresultaträkning 2020 och koncernbalansräkning per 2020-12-31.

§ 24 Fastställande av arvode åt styrelsen, revisorn och lekmannarevisorer med ersättare

Vid stämman fastställdes att ekonomiska förmåner till styrelsen och lekmannarevisorerna ska utgå enligt av Kommunfullmäktige antagna bestämmelser om ekonomiska förmåner till förtroendevalda.

Arvode till av årsstämman utsedd revisor ska debiteras i löpande räkning.

§ 25 Val av auktoriserad revisor och suppleant för denne när så ska ske

Till revisor för tiden intill nästa årsstämma utsågs:

- Revisionsbolag: [REDACTED]
- Huvudansvarig revisor: [REDACTED]
- Revisorssuppleant: [REDACTED]

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Upplands-Bro kommunföretag AB

Sammanträdesdatum
2021-06-17

§ 26 Anmälan av Kommunfullmäktiges val av ledamöter och ersättare samt ordförande och 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
- Mattias Peterson
- Hans Åberg

Ersättare

- Catharina Andersson
- Annika Falk
- Erik Karlsson
- Mait Johansson
- Lars Axelsson
- Anders Eklöf
- Lisa Edwards

§ 27 Anmälan av Kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och ersättare för dessa

Anmälan av Kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och ersättare för dessa:

Till lekmannarevisorer har Kommunfullmäktige valt:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Till ersättare för lekmannarevisorerna har Kommunfullmäktige valt:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

§ 28 Annat ärende som ankommer på årsstämman enligt Aktiebolagslagen eller bolagsordningen

Något ärende som ankommer på stämman enligt Aktiebolagslagen eller bolagsordningen är inte aktuellt.

§ 29 Fastställande av ägardirektiv

Ägardirektiven fastställs i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Upplands-Bro kommunföretag AB

Sammanträdesdatum

2021-06-17

§ 30 Årsstämmans avslutande

Årsstämman förklarades vara avslutad.

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 1 Protokoll fört vid årsstämma med aktieägarna i Upplands-Bro kommunföretag AB, 556687–2932

§ 16 Val av ordförande, justerare och protokollförare

Till ordförande vid bolagsstämman utsågs Martin Normark och till justerare Jan Stefansson. Till protokollförare utsågs Karin Haglund.

§ 17 Upprättande och godkännande av röstlängd

Följande förteckning över närvarande aktieägare upprättades:

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

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

§ 18 Godkännande av dagordning och sammankallande till stämman

Bolagsstämman konstaterades vara i behörig ordning sammankallad och förslag till dagordning godkändes.

§ 19 Framläggande av koncern- och årsredovisning, förvaltningsberättelse och revisionsberättelse

Styrelsens koncern- och årsredovisning och förvaltningsberättelse samt revisionsberättelse framlades.

§ 20 Fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen

Resultaträkning 2020 och balansräkning per 2020-12-31 fastställdes.

§ 21 Dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen

Stämman beslutade att bolagets vinstmedel enligt den fastställda balansräkningen skulle disponeras i enlighet med styrelsens förslag i årsredovisningen. Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs balanserad vinst 4 053 522 kronor.

Justerandes sign


MN


JOS

Utdragsbestyrkande



Upplands-Bro kommunföretag AB

Sammanträdesdatum

2021-06-17

§ 22 Ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören

Styrelsen och den verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.

§ 23 Fastställande av koncernresultat- och koncernbalansräkning

Fastställdes koncernresultaträkning 2020 och koncernbalansräkning per 2020-12-31.

§ 24 Fastställande av arvode åt styrelsen, revisorn och lekmannarevisorer med ersättare

Vid stämman fastställdes att ekonomiska förmåner till styrelsen och lekmannarevisorerna ska utgå enligt av Kommunfullmäktige antagna bestämmelser om ekonomiska förmåner till förtroendevalda.

Arvode till av årsstämman utsedd revisor ska debiteras i löpande räkning.

§ 25 Val av auktoriserad revisor och suppleant för denne när så ska ske

Till revisor för tiden intill nästa årsstämma utsågs:

- Revisionsbolag: [REDACTED]
- Huvudansvarig revisor: [REDACTED]
- Revisorssuppleant: [REDACTED]

Justerandes sign


MN


JOS

Utdragsbestyrkande



§ 26 Anmälan av Kommunfullmäktiges val av ledamöter och ersättare samt ordförande och vice ordförande i bolagets styrelse

Vid stämman informerades om Kommunfullmäktiges val av styrelse enligt följande:

Ledamöter

Ersättare

- | | | |
|--------------------|----------------------|-----------------------|
| • Fredrik Kjos | Ordförande | • Catharina Andersson |
| • Jan-Erik Björk | 1:e vice ordförande | • Annika Falk |
| • Camilla Janson | 2: a vice ordförande | • Erik Karlsson |
| • Birgitta Nylund | | • Mait Johansson |
| • Helena Austrell | | • Lars Axelsson |
| • Mattias Peterson | | • Anders Eklöf |
| • Hans Åberg | | • Lisa Edwards |

§ 27 Anmälan av Kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och ersättare för dessa

Anmälan av Kommunfullmäktiges val av lekmannarevisorer och ersättare för dessa:

Till lekmannarevisorer har Kommunfullmäktige valt:

- [Redacted]
- [Redacted]

Till ersättare för lekmannarevisorerna har Kommunfullmäktige valt:

- [Redacted]
- [Redacted]

§ 28 Annat ärende som ankommer på årsstämman enligt Aktiebolagslagen eller bolagsordningen

Något ärende som ankommer på stämman enligt Aktiebolagslagen eller bolagsordningen är inte aktuellt.

§ 29 Fastställande av ägardirektiv

Ägardirektiven fastställs i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut.

Justerandes sign


MN


JOS

Utdragsbestyrkande



Upplands-Bro kommunföretag AB

Sammanträdesdatum
2021-06-17

§ 30 Årsstämmans avslutande

Årsstämman förklarades vara avslutad.


Martin Nörmark (Aug 2, 2021 20:28 GMT+2)

[Redacted]

[Redacted]


Jan-Ove Stefansson (Aug 2, 2021 23:32 GMT+2)

[Redacted]

[Redacted]


Karin Haglund (Aug 2, 2021 16:45 GMT+2)

[Redacted]

[Redacted]

Justerandes sign


MN


JOS

Utdragsbestyrkande










Protokoll fört vid årsstämma med aktieägarna i Upplands-Bro kommunföretag AB 21-06-17

Final Audit Report

2021-08-02

Created:	2021-08-02
By:	[REDACTED]
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAEJsuRLEpwxrCNe6EJZF6ZIIAfeJi9DUW

"Protokoll fört vid årsstämma med aktieägarna i Upplands-Bro k ommunföretag AB 21-06-17" History

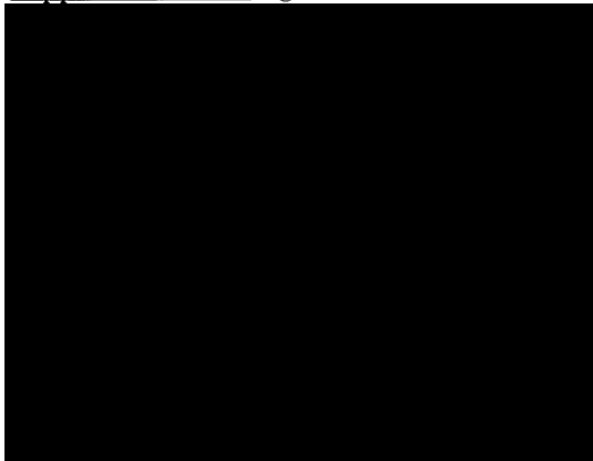
-  Document created by [REDACTED]
2021-08-02 - 2:41:10 PM GMT - IP address: 91.145.57.214
-  Document e-signed by [REDACTED]
Signature Date: 2021-08-02 - 2:45:10 PM GMT - Time Source: server- IP address: 91.145.57.214
-  Document emailed to [REDACTED] for signature
2021-08-02 - 2:45:11 PM GMT
-  Email viewed by [REDACTED]
2021-08-02 - 6:24:38 PM GMT - IP address: 81.232.65.36
-  Document e-signed by [REDACTED]
Signature Date: 2021-08-02 - 6:28:35 PM GMT - Time Source: server- IP address: 81.232.65.36
-  Document emailed to [REDACTED] for signature
2021-08-02 - 6:28:36 PM GMT
-  Email viewed by [REDACTED]
[REDACTED] 02 - 9:29:49 PM GMT - IP address: 94.191.137.123
-  Document e-signed by [REDACTED]
Signature Date: 2021-08-02 - 9:32:52 PM GMT - Time Source: server- IP address: 94.191.137.123
-  Agreement completed.
2021-08-02 - 9:32:52 PM GMT

AB Upplands-Brohus

Protokoll styrelsemöte, Aronsborg Bålsta, 2021-09-15.

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

§ 105/2021

Öppnande,
val av justeringsman

Ordföranden öppnar mötet och hälsar välkommen.

Birgitta Nylund väljs att justera styrelsens protokoll.

§ 106/2021

Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs.

§ 107/2021

Föregående protokoll

Protokollet från extra styrelsemötet 2021-09-06 är inte justerat och därmed skjuts godkännandet till nästa möte.

§ 108/2021

Uppföljning ägardirektiv
2021

En uppföljning av ägardirektivet för 2021 redovisas i bilaga 5.

Styrelsen beslutar att rapporten till handlingarna.

§ 109/2021

Uppföljning av finanspolicy
2021

Bolagets finansiella situation i enlighet med finanspolicyen framgår av bilaga 6.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 110/2021

Preliminär affärsplan 2020-
2023

Enligt styrelsens arbetsordning ska preliminär affärsplan presenteras på septembermötet.

Förslag till affärsplan 2020-2023 med tillhörande strategidokument för Upplands-Brohus presenteras muntligt på styrelsemötet samt bifogas i bilaga 7 a-d.

Beslut om affärsplanen kommer att fattas på styrelsemötet den 7 december.

§ 110/2021

Preliminär affärsplan 2020-2023, fort.

Styrelsen beslutar att lägga förslaget till affärsplan till handlingarna.

§ 111/2021

Internkontrollplan 2022

Förslag till internkontrollplan för 2022 redovisas i bilaga 8. Prioriterade risker att följa upp och återrapportera i internkontrollplanen under 2022 föreslås vara:

- Svårt att få lönsamhet i projekten
- Hyresgäster känner sig otrygga
- Brister i basförvaltningen
- Svårt att upprätthålla servicenivån i kundcenter
- För låg nivå på det planerade underhållet

Styrelsen beslutar att fastställa internkontrollplanen för 2022 i enlighet med förslaget.

§ 112/2021

Styrelse- och vd-utvärdering

Rapport över resultatet för styrelse- och vd-utvärdering presenteras i bilaga 9 a-b.

Styrelsen beslutar att godkänna rapporten och ger VD i uppdrag att dokumentera bolagets regelverk kring etik och jäv.

§ 113/2021

Lägesrapport byggprojekt

Vid styrelsemötet ges en lägesrapport avseende pågående projekt. Projektlista samt protokoll från projektstyrgruppsmöte 2021-08-31 bifogas som bilaga 10 a-b.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 114/2021

Förvaltningsrapport

Aktuell information från VD redovisas i bilaga 11.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 115/2021

Ombildning Svartviksbacken

Vid det senaste styrelsemötet den 6 september bordlades ärendet om prissättning av Svartviksbacken. Vid samma möte diskuterades frågan om hur de lägenheter som Upplands-Bro kommun hyr och de lägenheter som är vakanta vid tillträdesdagen ska hanteras. Båda ärendena hänsköts till dagens möte.

Med hänsyn till den korta tiden att ta fram efterfrågat beslutsunderlag föreslås att ärendena bordläggs. Förslagsvis till nästa ordinarie styrelsemöte den 12 oktober eller om möjligt vid ett tidigare extra insatt möte.

§ 115/2021
Ombildning Svartviksbacken,
forts.

Styrelsen beslutar att återremittera ärendet till nästa ordinarie styrelsemöte den 12 oktober alternativt ett tidigare extra styrelsemöte.

§ 116/2021
Rapport Bagar- och
Målarvägen

En muntlig rapport genomförs av vd på mötet.

Styrelsen beslutar att godkänna rapporten.

§ 117/2021
Övriga frågor

-Ombildning i Bro

Informationsmöte hölls den 14 september med Råbystigen 1-27. Endast en person deltog. Den 15 september hålls ett informationsmöte för Fasanstigen 37-47.

-Trygghetsboende i BRF Norrgrinden


En dialog har inletts med bostadsföreningen tillsammans med kommunen.

§ 118/2021
Nästa möte och
avslutning

Ordföranden avslutar mötet.

Nästa ordinarie möte är den 12 oktober.

Vid protokollet


Justeras



Parkerade ärenden styrelsen i AB Upplands-Brohus (rev 2021-09-15)

Ärenden initierat	Ärende	Ansv	Planerat datum för behandling	Ärende avslutat (A) rapporterat (R)	Kommentar
2021-09-15	Dokumentera bolagets regelverk i etik och jäv.	AHA	2021-12-07		
2021-09-15	Arbeta in i styrelsens arbetsordning när nästa vd- och styrelseutvärdering genomförs.	AHA	2021-12-07		
2021-09-15	Redovisa certifiering Miljöbyggnad Silver av Kokillbacken samt återkoppla kring kalkylen om optionen av solceller.	AHA	2021-10-12		
2021-03-02	Undersöka om möjlighet finns att nyttja fastigheten Finnsta 1:269 (fd Norrgrindens fsk) för uppställning av evakueringsbostäder i samband med ROT Fasanstigen.	AHA	2021-04-13	2021-04-13 (A)	
2021-01-19	Attest- och delegationsordning	AHA	2021-03-02	2021-03-02(A)	Se över gränserna för uthyrning av lokaler.
2021-01-19	Bjuda in kommunens fastighetschef, Frank Renebo, till ett styrelsemöte.	AHA	2021-04-13	2021-04-13 (A)	
2020-12-08	Sammanställa socialt arbete som sker i bolaget	AHA	2021-01-19	2021-01-19 (A)	
2020-04-14	Beslut om Härnevi 1:31 (Härnevimmottagnings) framtid	AHA	2020-12-08		Beslutas i samband med antagande av fastighetsplanen.
2020-03-03	Ansöka om rivningslov Finnsta 1:10, Värmeverket (Norrgrindsv. 2)	AHA	2020-03-03		
2019-10-15	Långtidsprognos	AHA	2021-09-14		Fastighetsplanen är antagen. Nu inväntas svar från KF om föreslagna fastigheter ska säljas.

Signatures for document with ID: 5F2B7438-382E-481B-ACC2-D47198DA470C.

[REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Role: Ekonomichef
Verified by Mobile BankID
2021-09-23 08:58 CEST

[REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Role: Ordförande UBH, ledamot UBKF
Verified by Mobile BankID
2021-09-23 09:47 CEST

[REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
Role: 2:a vice ordf UBH, suppleant UBKF
Verified by Mobile BankID
2021-09-24 10:15 CEST

AB Upplands-Brohus

Protokoll extra styrelsemöte, via Teams, 2021-09-06.

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



- § 96/2021
 Öppnande,
 val av justeringsman
 Ordföranden öppnar mötet och hälsar välkommen.
 Birgitta Nylund väljs att justera styrelsens protokoll.
- § 97/2021
 Fastställande av dagordning
 Dagordningen fastställs.
- § 98/2021
 Föregående protokoll
 Justerat protokoll från styrelsemötet 2021-06-21 godkänns och läggs till handlingarna.
- § 99/2021
 Ombildningsuppdraget
 Nuläget i ombildningsprocessen är att Upplands-Brohus har identifierat att det är Råbystigen 1-27 som ska få möjlighet till att ombilda sina hyresrätter. Urvalet har gjorts utifrån vad som är praktiskt och tekniskt sett möjligt att stycka av och vad som är ett lämpligt antal hushåll att bilda och driva en förening. Den 24 augusti okulärbesiktigade Svefa de aktuella områdena, Svartviksbacken, Råbystigen 1-27 och Fasanstigen 37-47. För Svartviksbackens del har föreningen inkommit med 50 procents intresseanmälningar och därmed ska bolaget ta fram ett erbjudande i form av ett prospekt till föreningen att förvärva fastigheten.
- I slutet av augusti har ett informationsbrev gått ut till hyresgästerna på Råbystigen 1-27 och Fasanstigen 37-47. Hyresgästerna har också bjudits in till informationsmöten den 14 samt 15 september. På dessa möten kommer hyresgästerna att få information om hur en ombildning går till. Mötena hålls av Svefa och målsättningen är att bostadsrättsföreningar bildas redan på vid dessa möten. Svefa kommer också att hjälpa styrelserna att komma i kontakt med seriösa

§ 99/2021
Ombildningsuppdraget, forts. ombildningskonsulter. Förhoppningsvis har respektive område inkommit med tillräckligt antal intresseanmälningar under oktober innevarande år, vilket innebär att ombildningsprocessen likt den för Svartviksbacken kan ta vid.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 100/2021
Prissättning Svartviksbacken Vid styrelsemötet 2021-06-21 beslutades om principen för prissättning av de bostadsområden som är aktuella för ombildning till bostadsrätt. Beslutet var att fastigheterna skulle prissättas utifrån beståndsvärderingen 2020-12-31 med ett påslag på 30-35 procent och att försäljningarna skulle vara lönsamma för bolaget.

Vid mötet den 21 juni fanns tre möjliga alternativ till prissättning för styrelsen att ta ställning till. Alternativet som styrelsen fann mest lämpligt bygger på att beståndsvärderingen är gjord av en oberoende värderingsman och ska spegla marknadens betalningsvilja vid en försäljning som flerbostadshus med hyresrätt. Det bedömda påslaget är uppskattat utifrån Svefas analys om marknadsvärdet för flerbostadshus med bostadsrätter, möjlig belåningsgrad för bostadsrättföreningar och en erfarenhetsmässig bedömning av hyresgästsammansättningen och fastigheternas skick. Allt för att få fram en modell för prissättning för att en försäljning ska vara genomförbar för de nuvarande hyresgästerna och för att bolaget ska se lönsamhet i att avyttra fastigheterna.

Om styrelsen antar det föreslagna försäljningspriset kommer ett prospekt att tas fram. Prospektet är ett dokument som är ställt främst till bostadsrättsföreningens styrelse och deras ombildningskonsult. Det kan sedan användas av styrelsen i dialog med externa parter så som banker, försäkringsbolag, besiktningsman, förvaltare och intygsgivare (som granskat föreningens ekonomiska plan på uppdrag av Boverket). Det är inte ett säljmaterial till bostadsrättsköparen. I nästa steg tar ombildningskonsulten och bostadsrättsföreningens styrelse fram föreningens kalkyl och ansvarar för informationspridningen till de boende under ombildningsprocessen.

Fastigheten Kungsängens kyrkby 2:293, Svartviksbacken, är i beståndsvärderingen beräknad till ett värde om 147,6 mnkr (23 922 kr/m²). Styrelsen föreslås att erbjuda

§ 100/2021
Prissättning
Svartviksbacken, forts.

bostadsrättsföreningen på Svartviksbacken att förvärva fastigheten till ett pris om 192,4 mkr (31 603 kr/m²). Praxis vid fastighetsförsäljningar är idag att lägga fastigheten i ett bolag för att sedan avyttra hela bolaget. Det görs i syfte att sänka transaktionskostnaderna, vilket även förslås i denna transaktion.

För en bostadsrättsförening som förvärvar en fastighet tillkommer transaktionskostnader i form av exempelvis pantbrev. Det innebär att den slutliga förvärvskostnaden ökar. För att sätta priset i ett perspektiv kan nämnas att bostadsrätter i Upplands-Bro kommun har sålts för 35 000-40 000 kr/m² på den öppna marknaden.

På mötet redogjordes de skattemässiga effekterna vid en fastighetsförsäljning och vid en försäljning via bolag.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten om de skattemässiga effekterna vid försäljning, till handlingarna. Styrelsen beslutar att bordlägga ärendet till styrelsemötet den 15 september samt önskar mer beslutsunderlag kring fastighetens lönsamhet för bolaget.

§ 102/2021
Förvärv av lägenheter

Upplands-Bro kommun hyr 11 lägenheter i Svartviksbacken för LSS-boende. En dialog förs med socialkontoret om kommunen har för avsikt att förvärva dessa lägenheter alternativt om man vill fortsätta vara hyresgäst. Som hyresvärd finns två alternativ - bostadsrättsföreningen eller Upplands-Brohus. Det senare alternativet bygger på att Upplands-Brohus förvärvar lägenheterna.

För att underlätta ombildningsprocessen har Upplands-Brohus medvetet tomställt de lägenheter som sagts upp, vilka i dagsläget är tre. En möjlighet för Upplands-Brohus är att förvärva de vakanta lägenheterna vid tillträdet.

Ett beslut bör fattas av styrelsen om ett eventuellt förvärv av de lägenheter som kommunen hyr samt de vakanta lägenheterna.

Styrelsen beslutar att hänskjuta frågan till styrelsemötet den 15 september.

§ 103/2021
Övriga frågor

-Utdelning 2021
Upplands-Brohus har inte fått ta del av vad medlen från utdelning till sociala ändamål ska användas till.

2021-09-19 17:45

Protokoll UBH 21-09-06 Extra.pdf

TeamEngine E-Signing

4

§ 104/2021
Nästa möte och
avslutning

Ordföranden avslutar mötet.

Nästa ordinarie möte är den 15 september.

Vid protokollet

[Redacted]

Justeras

[Redacted]

[Redacted]

TeamEngine Document E-Sign ID: 5E5AE1AE-AE0B-485D-B4C9-71796228A7AB, Page 4 of 6.



Parkerade ärenden styrelsen i AB Upplands-Brohus (rev 2021-06-08)

Ärenden initierat	Ärende	Ansv	Planerat datum för behandling	Ärende avslutat (A) rapporterat (R)	Kommentar
2021-03-02	Undersöka om möjlighet finns att nyttja fastigheten Finnsta 1:269 (fd Norrgrindens fsk) för uppställning av evakueringsbostäder i samband med ROT Fasanstigen.	AHA	2021-04-13	2021-04-13 (A)	
2021-01-19	Attest- och delegationsordning	AHA	2021-03-02	2021-03-02(A)	Se över gränserna för uthyrning av lokaler.
2021-01-19	Bjuda in kommunens fastighetschef, Frank Renebo, till ett styrelsemöte.	AHA	2021-04-13	2021-04-13 (A)	
2020-12-08	Sammanställa socialt arbete som sker i bolaget	AHA	2021-01-19	2021-01-19 (A)	
2020-10-14	Ta fram beslutsunderlag om införande av "Huskurage" i bostadsfastigheterna.	AHA	2020-12-08	2020-12-08 (A)	
2020-10-14	Ta fram en kravprofil och uppdragsbeskrivning på konsult hjälp för utbildningsuppdraget.	AHA	2020-12-08	2021-01-19 (R) 2021-04-13 (A)	
2020-06-09	Analysera risker med det ekonomiska läget under och efter coronapandemi.	AHA	2020-09-15	2020-09-15	
2020-06-09	Förutsättningar för budget och affärsplan 2021	AHA	2020-10-14	2020-12-08 (A)	Kommunens budgetprocess har skjutits till hösten p g a corona-pandemin. På oktobermötet diskuterades de preliminära ägardirektiven.
2020-04-14	Beslut om Härnevi 1:31 (Härnevimmottagningens) framtid	AHA	2020-12-08		Beslutas i samband med antagande av fastighetsplanen.
2020-03-03	Ansöka om rivningslov Finnsta 1:10, Värmeverket (Norrgrindsv. 2)	AHA	2020-03-03		
2020-03-03	Tema-möte den 14 april	AHA	2020-04-14	2020-10-14	Tema försäljning fastigheter. Temamötet planeras till 14 oktober.
2019-10-15	Långtidsprognos	AHA	2021-09-14		Fastighetsplanen är antagen. Nu inväntas svar från KF om föreslagna fastigheter ska säljas.

2021-09-19 17:45

Protokoll UBH 21-09-06 Extra.pdf

Signatures for document with ID: SESAE1AE-AE6B-485D-B4C6-71796229A7AB.

E-mail: [REDACTED]
Role: Ekonomichef
Verified by Mobile BankID
2021-09-14 08:23 CEST

E-mail: [REDACTED]
Role: 2:a vice ordf UBH, suppleant UBKF
Verified by Mobile BankID
2021-09-14 08:49 CEST

E-mail: [REDACTED]
Role: Ordförande UBH, ledamot UBKF
Verified by Mobile BankID
2021-09-18 18:39 CEST

TeamEngine Document E-Sign ID: SESAE1AE-AE6B-485D-B4C6-71796229A7AB Page 6 of 6.

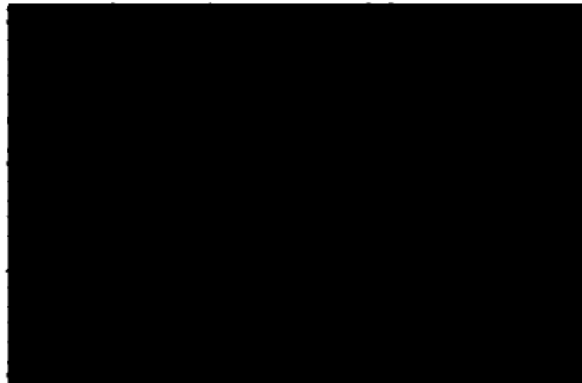
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB

Protokoll styrelsemöte, Aronsborg Bålsta, 2021-09-14.

Styrelseledamot

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

Suppleanter och övriga



§ 62/2021
Öppnande, val av
justeringsman

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

§ 63/2021
Fastställande av
dagordningen

Dagordningen fastställs.

§ 64/2021
Föregående
protokoll

Protokoll från styrelsemöte som genomfördes den 8 juni via
Teams, godkänns och läggs till handlingarna.

§ 65/2021
Uppföljning
ägardirektiv 2021

En uppföljning av ägardirektivet för 2021 redovisas i bilaga 5.
Styrelsen beslutar att rapporten till handlingarna.

§ 66/2021
Uppföljning av
finanspolicy 2021

Bolagets finansiella situation i enlighet med finanspolicyn framgår
av bilaga 6.
Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 67/2021
Preliminär
affärsplan 2020-
2023

Enligt styrelsens arbetsordning ska preliminär affärsplan presenteras på septembermötet.

Förslag till affärsplan 2020-2023 med tillhörande strategidokument för Upplands-Bro Kommunfastigheter presenteras muntligt på styrelsemötet samt bifogas i bilaga 7 a-d.

Beslut om affärsplanen kommer att fattas på styrelsemötet den 7 december.

Styrelsen beslutar att lägga förslaget till affärsplan till handlingarna.

§ 68/2021
Internkontrollplan
2022

Förslag till internkontrollplan för 2022 redovisas i bilaga 8. Prioriterade risker att följa upp och återrapportera i internkontrollplanen under 2022 föreslås vara:

- Svårt att få lönsamhet i projekten
- Avsaknad av besked om lokalbehov i framtiden
- Hyresgäster känner sig otrygga
- Brister i basförvaltningen
- Svårt att upprätthålla servicenivån i kundcenter

Styrelsen beslutar att fastställa internkontrollplanen för 2022 i enlighet med förslaget med tillägget att ta med en prioriterad risk som avser att underhållsschablonen inte höjs i samma takt som kostnadsökningarna.

§ 69/2021
Styrelse- och vd-
utvärdering

Rapport över resultatet för styrelse- och vd-utvärdering presenteras i bilaga 9 a-b.

Styrelsen beslutar att godkänna rapporten och ger VD i uppdrag att dokumentera bolagets regelverk kring etik och jäv.

§ 70/2021
Lägesrapport
byggprojekt

Vid styrelsemötet ges en lägesrapport avseende pågående projekt. Projektlista samt protokoll från projektstyrgruppsmöte 2021-08-31 bifogas som bilaga 10 a-b.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 71/2021
Förvaltningsrapport

Aktuell information från VD redovisas i bilaga 11.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.



Upplands-Bro

KOMMUNFASTIGHETER

3

§ 72/2021
Övriga frågor

Avtal saknas mellan Upplands-Bro kommunfastigheter och Upplands-Bro kommun avseende markupplåtelse för sporthallen som är uppförd på UBGs fastigheten, Källskolans paviljonger och tennishall som är uppförda på Ekhammarskolans fastighet.

Styrelsen beslutar att ge vd i uppdrag att få till markupplåtelseavtal.

§ 73/2021
Nästa möte och
avslutning

Ordföranden avslutar mötet.

Nästa möte äger rum den 12 oktober.

Vid protokollet

[Redacted signature]

Justeras

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Parkerade ärenden styrelsen i Upplands-Bro Kommunfastigheter AB (rev 2021-09-14)

Ärenden initierat	Ärende	Ansv	Planerat datum för behandling	Ärende avslutat	Kommentar
2021-09-14	Lägga till i internkontrollplanen en prioriterad risk som handlar om att underhållsschablonen inte följer kostnadsökningarna.	AHA	2021-10-12		
2021-09-14	Markupplåtelseavtal för sporthall på UBG, tennishall och Källskolans paviljonger på Ekhammarskolan.	AHA	2021-12-07		
2021-09-14	Dokumentera regler kring etik och jäv.	AHA	2021-12-07		
2021-06-08	Vävaren står outhyrd men kostar fortfarande en del driftkostnader. Bolaget behöver ett svar på om försäljningsprocess kan påbörjas.	AHA	2021-10-12		
2021-01-19	Attest- och delegationsordning	AHA	2021-03-02	2021-03-02	VD får i uppdrag att se över gränsen för uthyrning av lokaler.
2021-01-19	Bjuda in kommunens fastighetschef, Frank Renebo, till ett styrelsemöte	AHA	2021-04-13	2021-04-13	Frank Renebo är föredragande på tema-mötet den 13/4
2021-01-19	Förslag på ämne till Tema-mötet i april	AHA	2021-04-13	2021-04-13	Ett förslag till ämne på temamötet i april är olika sätt att värma upp en fastighet och möjligheten att sälja vidare energioverskottet. Ett förslag är att titta på Ekhammarskolans status och framtid.
2020-03-03	Upprätta en handlingsplan utifrån rapporten översyn Kommunfastigheter	AHA	2021-01-19	2021-01-19	På mötet redovisades handlingsplanen och hur långt bolaget har kommit i arbetet.
2018-12-04	Försäljning av Härnevimmottagnen	AHA		2020-12-08	Ärendet bordlades på styrelsemötet 181204. Fastigheten finns med i den beslutade fastighetsplanen under avyttring.

Signatures for document with ID: 98B82485-B579-4C15-94A0-57DA3CD9CA32.

[Redacted signature]

E-mail: [Redacted]
Role: Ekonomichef
Verified by Mobile BankID
2021-09-23 08:59 CEST

[Redacted signature]

E-mail: [Redacted]
Verified by Mobile BankID
2021-09-23 09:27 CEST

[Redacted signature]

E-mail: [Redacted]
Role: Ordförande UBKF, vice ordförande UBH
Verified by Mobile BankID
2021-09-23 09:56 CEST