



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Handlingar till
Styrelsen för Upplands-Bro
kommunföretag ABs sammanträde
den 9 maj 2022



Kommunledningskontoret

Anna Gabriellsson

Kansliavdelningen

Anna.Gabriellsson@upplands-bro.se

Datum

2022-04-20

Vår beteckning

KFT 22/0002

Er beteckning

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Uppföljning av ägardirektiv 2022 för Upplands-Bro kommunfastigheter AB och AB Upplands-Brohus

VD:s förslag till beslut

Styrelsen godkänner rapport om uppföljning av ägardirektiv.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 9 juni 2021 om ”Övergripande mål och budget 2022 med planering för 2023–2024”. I kapitel fyra i detta dokument redogörs för ägardirektiven till AB Upplands-Brohus och till Upplands-Bro kommunfastigheter AB. Ägardirektiven är fastställda på respektive bolags extra bolagsstämma 2022.

VD för dotterbolagen föreslås föredra en uppföljningsrapport utifrån ägardirektiven till styrelsen för Upplands-Bro Kommunföretag AB under år 2022 vid styrelsens sammanträden.

Beslutsunderlag

- Uppföljning av ägardirektiv AB Upplands-Brohus mars 2022.
- Uppföljning av ägardirektiv Upplands-Bro kommunfastigheter AB mars 2022.

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag AB

Bilagor

1. Uppföljning av ägardirektiv AB Upplands-Brohus mars 2022.
2. Uppföljning av ägardirektiv Upplands-Bro kommunfastigheter AB mars 2022.

Beslut sänds till

- Kommunstyrelsen

Uppföljning av ägardirektiv för AB Upplands-Brohus 2022

AB Upplands-Brohus	Uppföljning mars 2022	Bedömd måluppfyllelse 2022
Ta fram ett program för energieffektivisering i samtliga lokaler med målet att reducera förbrukning av el och värme.	I enlighet med vår strategi för energieffektivisering har en energiplan tagits fram för fastighetsbeståndet.	Ja
Vid varje nybyggnation ska en miljöplan upprättas utifrån principen om cirkulär ekonomi vilket innebär att byggnationen redan från börjas ska planeras för minsta möjliga ekologiska avtryck genom val av byggnadsmaterial och val av byggprocesser - samt när det gäller framtida avveckling av fastigheten.	Miljöplaner tas fram redan idag i alla nyproduktionsprojekt. Vi använder oss av Byggvarubedömningen, vilket är ett verktyg att välja hållbara material. Vi är medlemmar i Cradlenet. <i>Vårt pilotprojekt när det gäller cirkulärt byggande blir LSS-boendet i Brunna.</i>	Ja
Samtlig nybyggnation ska utrustas för kompletterande användning av förnyelsebar energi, till exempel via solpaneler på taken.	Möjligheten ska utredas i all nyproduktion.	Ja
För samtliga befintliga byggnader ska planer tas fram hur den befintliga energiförsörjningen kan kompletteras med användning av förnyelsebar energi.	Detta beaktas i energiplanen.	Ja
Utveckla system för att minska mängden hushållsavfall.	Arbete pågår med att uppmuntra och underlätta för hyresgäster att sortera sitt avfall.	Ja
Utreda möjligheten att sätta upp övervakningskameror utomhus i bostadsområden där tryggheten upplevs som dålig.	En utredning kommer att göras utifrån vår kundenkät, det vill säga var otryggheten upplevs som lägst.	Ja
Utveckla lekplatser och utemiljöer för att främja en god boendemiljö i bostadsområdena och underlätta social samvaro.	Kommer att ske i dialog med Hyresgästföreningen samt enligt önskemål i kundenkäten.	Ja
Skapa fler möteslokaler som kan bokas av hyresgäster, till exempel för sociala tillställningar, föreningsmöten etcetera.	Vi har fyra gemensamhetslokaler. De nyttjas idag (läs före pandemin) inte speciellt flitigt. Vi kommer i samarbete med HGF att börja med att öka uthyrningsgraden på dem.	Ja

Utveckla ett program för gemensam städning och gemensamt underhåll av utemiljöerna, i samverkan med hyresgäster.	Kommer att ske i samarbete med Hyresgästföreningen.	Ja
AB Upplands-Brohus ska ha en direktavkastning på minst 2,7 procent på fastigheternas marknadsvärde.	Budget 2022 är lagd för att klara avkastningskravet.	Ja
Grunda verksamheten på samhällsansvar, affärsmässighet, långsiktig ekonomisk planering och styrka.	Avvägningar görs löpande.	Ja
Genom lönsamhet i den dagliga driften och förvärv, nybyggnation och försäljning av fastigheter upprätthålla en inriktning om 20 % i soliditet över perioden 2020 - 2030.	Soliditet 2019: 20,8 procent Soliditet 2020: 22,2 procent Soliditet 2021: 24,3 procent	Ja
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 tillägg av 1 %.	Budgeterat.	Ja
Betala en marknadsmässig borgensavgift för de externa lån med kommunal borgen som säkerhet som Upplands-Brohus har. Borgensavgift utgår på den lånevolym som bolaget har vid ingången av 2021 samt nya lån som bolaget tecknar under året och uppgår till 0,35 %.	Budgeterat.	Ja
Under perioden 2019–2022 påbörja nybyggnation av minst 300 lägenheter.	<i>Planering av drygt 160 lägenheter pågår. Kokillbacken (148), Köpmanvägen (10), LSS Brunna (6)</i>	Nej
Uppföra och tillhandahålla fler trygghetsbostäder.	Olika alternativ utreds som till exempel nyproduktion och förvärv.	Ja
Arbeta aktivt med trygghetsskapande åtgärder för att förebygga social oro och utanförskap i samverkan med andra berörda aktörer.	Sker i samarbete med Bro utveckling, Omdaning Bro och Hyresgästföreningen. UBH deltar även i "Samverkan våldsprevention vuxen".	Ja

Utveckla Bro centrum i strävan att öka andel arbetsplatser, attrahera goda verksamheter som bidrar centrumutveckling.	Aktivt arbete pågår med att fylla lokalerna i centrum med ett utbud i enlighet med UBHs strategi. Logopedi öppnar 1 mars. <i>Omdaning Bro öppnar projektkontor i Bro centrum.</i>	Ja
Utveckla Kungsängens centrum genom ökad samordning och genom ett aktivt deltagande i centrumföreningen.	Ett ständigt pågående arbete att utveckla det kommersiella utbudet. <i>Nytt avtal tecknat för lokalen på Östervägen 1.</i>	Ja
Ombilda delar av hyresbeståndet i Upplands-Bro kommun	Ombildningsförsök pågår på Råbystigen 1 – 15 i Bro. <i>Styrelsebeslut den 22 mars 2022 om att erbjuda hyresgästerna i Svartviksbacken möjlighet att ombilda.</i>	Ja
Erbjuda bostäder i första hand för boende i Upplands-Bro kommun samt se över krav för tecknande av hyresavtal så att dessa är i linje med inkomstkraven.	Direktivet uppfylldes 2021.	Ja
Intensifiera arbetet för att motverka oriktiga hyresförhållanden.	<i>Arbete pågår med oförminskad styrka.</i>	Ja

Uppföljning av ägardirektiv för Upplands-Bro Kommunfastigheter AB 2022

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	Uppföljning mars 2022	Bedömd måluppfyllelse 2022
Ta fram ett program för energieffektivisering i samtliga lokaler med målet att reducera förbrukning av el och värme.	I enlighet med vår strategi för energieffektivisering har en energiplan tagits fram för fastighetsbeståndet.	Ja
Vid varje nybyggnation ska en miljöplan upprättas utifrån principen om cirkulär ekonomi, vilket innebär att byggnationen redan från börjas ska planeras för minsta möjliga ekologiska avtryck genom val av byggnadsmaterial och val av byggprocesser - samt när det gäller framtida avveckling av fastigheten.	Miljöplaner tas fram redan idag i alla nyproduktionsprojekt. Vi använder oss av Byggvarubedömningen, vilket är ett verktyg att välja hållbara material. Vi är medlemmar i Cradlenet. Vi kommer att kontakta Cradlenet, Sveriges Allmännyttan och SKR för att få mer information.	Ja
Samtlig nybyggnation ska utrustas för kompletterande användning av förnyelsebar energi, till exempel via solpaneler på taken.	Möjligheten ska utredas i all nyproduktion.	Ja
För samtliga befintliga byggnader ska planer tas fram hur den befintliga energiförsörjningen kan kompletteras med användning av förnyelsebar energi.	Detta beaktas i energiplanen.	Ja
Ha en avkastning på 3,7 % på eget kapital.	Budgeterat. <i>När budgeten lades för att klara avkastningskravet förutsatte bolaget att få kompensation för kostnaderna att riva som uppgått till cirka 3 mnkr för Norrgrindens förskola. Prissättningen för fastigheten bygger på att marken är färdig att bebyggas d v s att byggnaden är riven. Det innebär att den realisationsvinst om cirka 4 mnkr istället blir cirka 1 mnkr för bolaget. Planen var att vinsten skulle täcka delar av renoveringen av Ekhammarskolan.</i>	Nej
Lämna koncernbidrag i den omfattning som resultatet tillåter.	Dialog sker i samband med bokslutet.	Ja

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 %.	Sker löpande.	Ja
Öka kundnöjdheten och värdera genom NKI.	<i>Delar av företagsledningen kommer att ha dialogmöten med samtliga verksamheter under våren 2022 för att diskutera enkätresultatet.</i>	Ja
Arbeta aktivt för trivsamma utemiljöer och verka för ökad trygghet i och runt fastigheterna.	Utemiljön på Finnsta- samt Broskolan kommer att renoveras under året. Feriearbetarna, Ung Kraft, kommer att arbeta med den yttre miljön på Broskolan i sommar.	Ja
Schablondelen i gällande hyressättningsmodell får uppräknas med 1 % inför 2022.	Budgeterat.	Ja
Låta uppföra/förvärva nya förskolor, skolor och verksamhetslokaler som efterfrågas av kommunen.	Inga beställningar finns.	Nej



Kommunledningskontoret

Anna Gabrielson
Kansliavdelningen
Kommunsekreterare
Anna.Gabrielson@upplands-bro.se

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2022-04-20	KFT 22/0006	

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Rapport från VD i Upplands-Bro kommunföretag AB maj 2022

VD 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 Ida Texell, VD för Upplands-Bro kommunföretag AB, den 1 maj 2022

VD-rapport

Omdaning Bro

Det finns en tydlig inriktning att utveckla de centrala delarna av Bro, dels för att skapa utrymme för tillväxt dels för att överbygga de fysiska barriärer som är ett resultat av tidigare planeringsideal och även vända utvecklingen i området. Ambitionen är tydliga att binda samman Bro till en levande och trygg plats med småstadskänsla och överbygga fysiska barriärer såsom Enköpingsvägen genom omvandling med inriktning av småstadsgata med kantstensparkering och utrymme för fotgängare och cyklister, samt förtätning med ny bebyggelse längs med vägen.

Köpmanvägen ska utvecklas till ett levande stråk som binder samman Bro Station med Bro Torg och i förlängningen med nya bostadsområden söder om järnvägen. Att utveckla och binda samman olika stråk genom att skapa fler och tydliga kopplingar mellan Bros olika delar. Flera olika funktioner ska integreras i stadsrummet såsom; aktiva mötesplatser, blandade boendeformer, kommersiella lokaler, handel/service, arbetsplatser och integrerat gaturum för såväl fotgängare, cyklister, bilister och kollektivtrafik.

Ett utvecklingsprogram/koncept är under framtagande för centrala Bro och framförallt Bro Torg (Bro Centrum). Syftet med utvecklingsprogrammet är att tydliggöra en strategisk viljeinriktning för kommande detaljplanearbete.



Kommunledningskontoret

Framskrider med Letter of Intent med fyra samverkansaktörer som bidrar i utvecklingen i tidigt skede inför detaljplan och med option på markanvisning. Samverkansexploatörer har i o m intentionsavtal åtagit sig att inte bara utveckla Bro fysiskt med nya bostäder, utan att även bidra till att stärka den sociala hållbarheten genom att aktivt arbeta med sociala frågor i området.

Planprogram väntas lyftas i KS 1/6 och detta tillsammans med ett detaljplaneuppdrag. Inför detaljplaneuppdrag har bland annat en marknadsanalys (bostäder) samt handels- och parkeringsutredningar genomförts.

Hemställan inför Kommunfullmäktiges ställningstagande

AB Upplands-Brohus har inkommit med tre hemställan där man vill ha Kommunfullmäktiges ställningstagande. Det gäller:

1. Avyttring av fastigheten Kungsängens Kyrkby 2:293
Ombildning av 89 lägenheter på Svartviksbacken 1-18 från hyresrätt till bostadsrätt. Försäljningspris 197,3 mnkr.
2. Avyttring av del av fastigheten Bro Råby 3:90
Ombildning av 54 lägenheter på Råbystigen från hyresrätt till bostadsrätt. Försäljningspris 68,4 mnkr.
3. Genomgripande renovering (ROT), fasanstigen 1-44 (jämna nummer)
Genomgripande renovering av 258 lägenheter. Beräknad kostnad 514 mnkr. Renoveringen är förhandlad med hyresgästföreningen.

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag



Kommunledningskontoret

Karin Haglund
Utredare -
Kommunledningskontoret
08-581 691 61
karin.haglund@upplands-bro.se

Datum
2022-02-25

KFT 22/0013

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

§ 1 Ordförande och justerare

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

§ 2 Aktieägare

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.

§ 3 Kallelse

Bolagsstämman konstaterades vara i behörig ordning sammankallad och dagordningen godkändes.

§ 4 Ledamöter och ersättare i styrelsen

Vid den extra årsstämman för Upplands-Bro kommunföretag AB den 21 januari 2022 fastställdes Kommunfullmäktiges beslut om val av ledamöter och ersättare samt ordförande, förste vice ordförande och andre vice ordförande i bolagets styrelse.

Den 16 februari 2022 fattade Kommunfullmäktige beslut om förändringar gällande styrelsens sammansättning.

Eftersom det vid styrelsemötet för Upplands-Bro kommunföretag den 4 februari 2022 var känt att det fanns planer på förändringar i styrelsen fattades vid detta sammanträde ett beslut om en extra årsstämma den 25 februari 2022 för att möjliggöra för årsstämman att fastställa förändringarna.

Vid stämman fastställdes Kommunfullmäktiges val av styrelse enligt följande:

Ledamöter

- Lisa Edwards Ordförande
- Jan-Erik Björk 1:e vice ordförande
- Camilla Janson 2:a vice ordförande
- Fredrik Kjos
- Birgitta Nylund
- Helena Austrell
- Mattias Petersson
- Hans Åberg
- Katarina Olofsson

Ersättare

- Catharina Andersson
- Annika Falk
- Erik Karlsson
- Mait Johansson
- Lars Axelsson
- Anders Eklöf
- Mattias Peterson
- Bo Nersing

§9 Avslutande av bolagsstämman

Bolagsstämman förklarades vara avslutad.

Martin Normark

Jan Stefansson

Ordförande vid bolagsstämman

Justerare

Karin Haglund

Protokollförare

AB Upplands-Brohus

Protokoll styrelsemöte, via Teams, 2022-03-22.

Styrelseledamot

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

Suppleanter och övriga

Tom Slettengren
Helena Austrell (tjänstgörande)
Lise-Lotte Norberg
Lars Brofalk
Erik Karlsson
Sören Fridman
Karl-Erik Lindholm
Bo Nersing
Ann Hermansson Alm, VD och sekreterare
Lena Erdhage, sekreterare
Urban Larsson, Teknisk chef

§ 33/2022
Öppnande,
val av justeringsman

Ordföranden öppnar mötet och hälsar välkommen.
Birgitta Nylund väljs att justera styrelsens protokoll.

§ 34/2022
Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs.

§ 35/2022
Föregående protokoll

Protokoll från styrelsemöte 2022-03-08, som genomfördes via Teams, godkänns och läggs till handlingarna.

§ 36/2022
Investeringsbeslut
Köpmanvägen

Vid det senaste styrelsemötet den 8 mars presenterades ett förslag till exploatering innehållande 10 radhus på Köpmanvägen i Bro. Förslaget, som är i linje med gällande detaljplan, har arbetats fram tillsammans med arkitektfirman CF Möller. Upplåtelseformen för de 10 radhusen är bostadsrätt, vilket innebär att fastigheten kommer att avyttras till en bostadsrättsförening. Försäljningen kommer att ske via ett bolag, vilket idag är praxis. Upprättad kalkyl visar att projektet går att genomföra. Kalkylen bygger dock på att delar av markanvisningsavtal och exploateringsavtal omförhandlas då förutsättningarna ändrats genom ägarens önskemål om småhusbebyggelse. Bolaget har erhållit ett skriftligt löfte om att kommunen går med på att justera nämna avtal utifrån de nya förutsättningarna. Detaljerad information om projektet samt gestaltungsförslag och kalkyl återfinns i bilaga 5.

Enligt ägardirektiven för Upplands-Brohus ska Kommunfullmäktiges ställningstagande inhämtas för investeringar som överstiger 50 mnkr, vid bildandet av dotterbolag samt innan beslut fattas som är av principiell beskaffenhet.

§ 36/2022
Investeringsbeslut
Köpmanvägen, forts.

Investeringskostnaden understiger i detta projekt 50 mnkr, vilket innebär att Kommunfullmäktige inte behöver godkänna investeringen. Att bygga bostäder med upplåtelseformen bostadsrätter måste anses vara ett beslut av principiell beskaffenhet då detta inte står i bolagsordningen. Vidare ska Kommunfullmäktige godkänna att ett dotterbolag bildas.

Styrelsen beslutar att godkänna en total investeringskostnad om 41 mnkr för projektet på Köpmanvägen. Vidare beslutar styrelsen att uppdra åt VD att genomföra projektet och att ta upp erforderliga lån, dock högst 41 mnkr. Styrelsebeslutet gäller under förutsättning att Kommunfullmäktige godkänner att Upplands-Brohus bygger med upplåtelseformen bostadsrätt samt att bolaget bildar ett dotterbolag, genom vilket fastigheten kommer att säljas. En förutsättning för beslutet är ett tilläggsavtal med Upplands-Bro kommun angående exploateringskostnader och köpeskilling för mark kommer tillstånd. VD får i uppdrag att undersöka vad tillägg om solceller innebär för projektet.

§ 37/2022
Information LSS-boende
Brunna

Vid det extra styrelsemötet den 3 maj 2021 fattade styrelsen ett beslut om att investera 24,1 mnkr i ett LSS-boende på Penselvägen i Brunna. Efter en dialog med omkringboende hösten 2021 har ägaren fattat beslut om att hitta en alternativ placering. Den 10 mars 2022 fattade socialnämnden beslut om att placera boendet på Violinvägen. Samma förutsättningar gäller i övrigt.

Styrelsen beslutar att godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.

§ 38/2022
Beslut försäljningspris
Svartviksbacken

Vid styrelsemötet den 21 juni 2021 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 samma möte presenterades 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

§ 38/2022
Beslut försäljningspris
Svartviksbacken, forts.

flerbostadshus med bostadsrätter, möjlig belåningsgrad för bostadsrättsföreningar 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.

Fastigheten Kungsängens kyrkby 2:293, Svartviksbacken, är i beståndsvärderingen beräknad till ett värde om 151,8 mnkr per 2021-12-31, 24 603 kr/m² (12 oktober 2021: 147,6 mnkr (23 922 kr/m²)). Styrelsen föreslås att erbjuda bostadsrättsföreningen på Svartviksbacken att förvärva fastigheten till ett pris om 197,3 mnkr, 32 408 kr/m² (12 oktober 2021: 192,4 mnkr (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.

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 informationsspridningen till de boende under ombildningsprocessen.

Beslutsgång

Ordförande finner att det finns tre förslag till beslut. Förslagen är att bordlägga ärendet, att avslå ärendet och att bifalla ärendet. Förslaget att bordlägga ärendet mot att avslå ärendet ställdes mot varandra. Ordförande finner att förslaget att avslå ärendet fick flest bifall. Därefter ställdes förslaget att avslå

§ 38/2022
Beslut försäljningspris
Svartviksbacken, forts.

ärendet mot att bifalla ärendet mot varandra. Ordföranden fann att förslaget om att bifalla ärendet fick flest bifall. Votering begärs. Varje enskild ledamot får frågan om man bifaller eller avslår ärendet. Vid votering lämnas 4 röster för avslag och 4 röster för bifall. Ordförande yrkar bifall och använder därmed sin rätt avgöra voteringen.

Omröstningsresultat

<u>Ledamot</u>	<u>Bifall/avslå ärendet</u>
Jan-Erik Björk	Bifall
Mait Johansson	Bifall
Birgitta Nylund	Avslå
Tommy Svensson	Avslå
Christina Brofalk	Bifall
Helena Austrell	Avslå
Gunnar Gredenman	Avslå
Katarina Olofsson	Bifall

Protokollsanteckning

Tommy Svensson, Helena Austrell, Lise-Lotte Norberg och Birgitta Nylund lämnas följande protokollsanteckning:

”Vi, Tommy Svensson, Helena Austrell, Lise-Lotte Norberg och Birgitta Nylund yrkar avslag på förslaget om ombildning av Svartviksbacken.

Vid styrelsemötet 2021-10-12 fattade styrelsen beslut om att inte avyttra fastigheten.

I ärendebeskrivningen framkommer inte hur ombildning skulle vara fördelaktig för Upplands-Brohus. I Kungsängen finns mängder med bostadsrätter. Ombildningen av Svartviksbacken kan inte motiveras med socioekonomiska skäl.

Vi hävdar detsamma som vi gjorde i augusti 2019 att vi anser att man ska bygga nytt istället för att ombilda.”

Gunnar Gredenman lämnar följande protokollsanteckning:

”Styrelsen beslöt den 21 juni 2021 en föreslagen värderingsmodell för ombildningen av fastighetsbeståndet i Svartviken. En enig styrelse protokollerade att ombildningen ska ske med lönsamhet för bolaget. Ingen utredning som svarar upp mot lönsamhetsvillkoret har presenterats vilket jag påpekat i mina tidigare protokollsanteckningar i detta ärende. Någon lösning har tidigare inte heller presenteras hur de 11 sociala lägenheterna ska hanteras.

§ 38/2022
Beslut försäljningspris
Svartviksbacken, forts.

Inte heller inför dagens beslut har någon relevant ny information presenterats. Mitt bordläggningsförslag har avvisats. Jag kan inte stödja ett sådant här stort ekonomiskt beslut med bristande beslutsunderlag och olösta förutsättningar. Jag kan inte heller stödja en hantering där ärendet vid majoritetsbifall innebär att erbjudandet går ut till hyresgästerna före godkännande av KF.”

Styrelsen beslutar att erbjuda bostadsrättsföreningen på Svartviksbacken, Kungsängens kyrkby 2:293, att förvärva fastigheten till ett pris på 197 340 tkr. Priset gäller i tre månader med möjlighet till tre månaders förlängning. Styrelsen beslutar vidare, under förutsättning att en ombildnings kommer till stånd, att Upplands-Brohus ska förvärva de 11 lägenheterna som kommunen hyr i området.

§ 39/2022
Härnevimottagningen

För att kunna exploatera kvarteret Härnevi Skolväg/Köpmanvägen vid stationsområdet i Bro har Upplands-Brohus framfört önskemål om att förvärva fastigheten Härnevi 1:31, som i dagligt tal benämns Härnevimottagningen.

Styrelsen beslutar att ge vd i uppdrag att informera Upplands-Bro Kommunfastigheter om Upplands-Brohus intresse av att förvärva fastigheten.

§ 40/2022
Övriga frågor

Inga övriga ärenden

§ 41/2022
Nästa möte och
avslutning

Ordföranden avslutar mötet.

Nästa möte, som är ett gemensamt tema-möte, genomförs den 5 april kl 13.00-17.00 som ett hybridmöte. De som önskar delta fysiskt är välkomna till Gällöfsta konferens, Kungsängen.

Vid protokollet, digital signering
Lena Erdhage

Justeras digitalt av
Jan-Erik Björk

Birgitta Nylund

Parkerade ärenden styrelsen i AB Upplands-Brohus (rev 2022-03-22)

Ärenden initierat	Ärende	Ansv	Planerat datum för behandling	Ärende avslutat (A) rapporterat ®	Kommentar
2022-03-22	Undersöka vad ett tillägg med solceller skulle innebära för projektet stadsradhus på Köpmanvägen	AHA			
2022-03-08	Svar till lekmanrevisionen angående granskningen av fastighetsunderhåll	AHA	2022-04-05		
2022-03-08	Svar till lekmanrevisionen angående granskningen av avtalshantering	AHA	2022-04-05		
2022-03-08	Återkoppling om hur bolaget arbetar vidare med resultatet från arbetsmiljökartläggningen	AHA			
2021-12-07	Kommunens finanspolicy	AHA			Föra dialog med kommunen i syfte att få till stånd en förändring i kommunens finanspolicy så att den även passar bolagens verksamhet.
2021-12-07	Bereda ärendet om vilken roll Upplands-Brohus ska ha	AHA			
2021-12-07	Undersöka intresse för ombildning på hela Råbystigen	AHA			
2021-09-15	Dokumentera bolagets regelverk i etik och jäv.	AHA	2022-01-25		I kommunen pågår ett arbete med att ta fram ett policydokument. Bolaget avvaktar detta arbete.
2021-09-15	Arbeta in i styrelsens arbetsordning när nästa vd- och styrelseutvärdering genomförs.	AHA	2022-01-25	2022-01-25	
2020-04-14	Beslut om Härnevi 1:31 (Härnevimottagningens) framtid	AHA	2020-12-08	2022-03-22	Styrelsen beslutade att visa intresse för att förvärva fastigheten av UBKF
2020-03-03	Ansöka om rivningslov Finnsta 1:10, Värmeverket (Norrgrindsv. 2)	AHA	2020-03-03	2022-03-22	