

Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB  
**Bolagsstyrningsrapport**

Datum:  
2021-09-14

Diarienummer:

Handläggare:  
Per Gunneson

Version/DokumentID:

# Bolagsstyrningsrapport

2021-01-01—2021-08-31

Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB

## Innehåll

Allmänt om bolaget .....	3
Styrelsens arbete under kalenderåret .....	3
Valberedning .....	3
Styrelseledamöter/styrelsens sammansättning.....	3
Styrelsens arbetsordning.....	5
Redogörelse för styrelsearbetet 201X.....	5
Styrelsens och verkställande direktörens utvärdering .....	5
Arvodering av styrelsen .....	6
Verkställande direktören .....	6
Revisorer.....	6
Efterlevnad av styrande direktiv .....	7
Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet .....	7
Efterlevnad av de kommunala befogenheterna.....	7
Efterlevnad specifika ägardirektiv .....	8
Efterlevnad styrdokument .....	9
Internkontroll .....	10
Kontrollmiljö .....	10
Riskbedömning och kontrollaktiviteter.....	11
Uppföljning .....	11
Behandling av bolagsstyrningsrapporten.....	12

## Allmänt om bolaget

Uppsala kommun förvaltningsfastigheter (FFAB eller bolaget nedan) är ett kommunalt bolag som ägs av Uppsala kommun.

Bolaget bildades 2013 med syftet att förvalta de fastigheter i kommunens fastighetsbestånd som huvudsakligen hör till de olika specialverksamheter som Uppsala kommun bedriver. Det övergripande syftet med denna bolagisering var att skapa en effektiv förvaltning med fokus på att utveckla kvaliteten i fastigheterna på ett sådant sätt att medborgarnas, de kommunala verksamheternas och berörda nämndernas behov säkerställs.

Det övergripande verksamhetsmålet är långsiktig förvaltning av fastigheterna vilket innebär att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter för uthyrning till de specialverksamheter som Uppsala kommun bedriver. Bolaget ska därvid bidra till bästa möjliga nyttjande av den samlade fasta egendom, tomträtt och lokaler som används i alla de verksamheter som Uppsala kommun bedriver. Verksamheten bedrivs i huvudsak inom tre huvudområden; förvaltning, uthyrning och projekt/utveckling. Bolaget arbetar kontinuerligt med att anpassa verksamheten utifrån ägardirektiven samt utveckla och förädla fastighetsbeståndet med hållbarhet som ledstjärna.

Bolaget har gemensam administration och förvaltning med AB Uppsala Kommun Industrihus (IHUS). Bolagets styrelse är även den identiskt med styrelsen i IHUS. Detta sammantaget innebär att bolaget drivs med samma övergripande värdegrund, regler och rutiner som för IHUS.

Bolaget är en del i kommunens samordningsprojekt kring fastighetsförvaltningen och kommer att fusioneras in till det nybildade bolaget Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB, vilket också är ägarbolaget till FFAB. Planerat fusionsdatum är 1 september 2021.

## Styrelsens arbete under kalenderåret

### Valberedning

Uppsala kommuns valberedning är ett politiskt tillsatt organ som förbereder och lämnar förslag på vilka ledamöter och ersättare som ska väljas till nämnder, styrelser och andra uppdrag inom kommunen. Det är kommunfullmäktige som sedan beslutar om vilka som ska ha de olika uppdragen. Kommunfullmäktige har ensamrätten att utse styrelseledamöterna i kommunala bolag. Styrelseledamöterna och ersättare utgörs av politiska partiers representanter.

### Styrelseledamöter/styrelsens sammansättning

Styrelsen för FFAB består av fem (5) ordinarie ledamöter och fem(5) suppleanter. Verkställande direktören (VD) deltar i samtliga styrelsemöten. Övriga ledningsrepresentanter eller föredragande medarbetare är adjungerade vid behov. Under 2021 består styrelsen av följande personer:

<i>Styrelsemedlemmar</i>		<i>Tillträdesår i styrelsen</i>
Peder Granath (s)	ordförande	2015
Thomas Tjäder (m)	vice ordförande	2013
Lars Björndahl (c)	ledamot	2019
Jan Lundberg (l)	ledamot	2015
Kjell Haglund (v)	ledamot	2019
 <i>Suppleanter</i>		
Tommy Westerlund (m)		2013
Ingrid Pineiro (s)		2019
Mark Schneider (s)		2019
Nils-Owe Bejermyr (kd)		2019
Linn Molin (Brandelius) (v)		2020

Närvaron vid styrelsemötena har varit enligt följande:

Namn och efternamn	Parti	Funktion	22/1	24/2	19/3	16/4	12/5	18/6	20/8	Närvaro
Peder Granath	S	ordförande	N	N	N	N	N	N	N	100%
Thomas Tjäder	M	vice ordförande	N	N	N	N	N	N	N	100%
Lars Björndahl	C	Ordinarie	N	N	N	N	N	N	N	100%
Kjell Haglund	V	Ordinarie	N	N	N	N	N	F	N	86%
Jan Lundberg	L	Ordinarie	N	N	N	N	N	N	N	100%
Mark Schneider	S	Suppleant	N	N	N	N	N	N	N	100%
Ingrid Pineiro	S	Suppleant	N	N	N	N	N	N	N	100%
Linn Molin	V	Suppleant	N	N	N	N	N	F	N	86%
Tommy Westerlund	M	Suppleant	N	N	N	N	N	N	F	100%
Nils Owe Bejermyr	KD	Suppleant	N	N	N	N	N	N	N	100%
<b>Antal deltagare</b>			<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	

N= närvarande

F= frånvarande

## Styrelsens arbetsordning

Styrelsen är ansvarig inför aktieägarna för organisation och ledning av bolaget. Styrelsen skall fortlöpande kontrollera bolagets och i förekommande fall koncernens ekonomiska situation. Styrelsens ordförande skall leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör de uppgifter som aktiebolagslagen och bolagsordningen föreskriver. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning med instruktioner avseende arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören samt instruktioner för ekonomisk rapportering i de fall ändring har skett från gällande ordning. Styrelsen kallas till minst 5 ordinarie sammanträden.

Sammanträdena koordineras i den mån det är möjligt till tidpunkterna för ekonomisk rapportering och ordinarie bolagsstämma.

Styrelsen genomför en årlig utvärdering av sitt arbete samt verkställande direktörens insatser i enlighet med Uppsala kommuns ägarpolicy.

## Redogörelse för styrelsearbetet 2021

Fram till och med 31 augusti 2021 har styrelsen haft 7 ordinarie sammanträden. Sekreterare har varit Sten Olsson, administrativ chef på möte 1-2 samt Mikael Helin tf administrativ chef på möte 3-7. Styrelsen har behandlat följande (fasta) punkter: Kallelse, föregående protokoll, ekonomisk rapport, lån & finansiering, status i pågående projekt, status i respektive arbetsteam. Frågor av principiell beskaffenhet eller annat av större vikt har under året lämnats till kommunfullmäktige för ställningstagande och avser fastighetstransaktioner.

Följande ärenden har behandlats under perioden januari – augusti:

- Granskning av internkontrollplan och riskanalys avseende föregående år
- Årsbokslut, årsredovisning samt vinstdisposition
- Revisorernas årsrapport
- Fastställande av tid för ordinarie bolagsstämma
- Bolagsstyrningsrapport
- Underlag inför ägardialog och beredningsvecka
- Tertialrapport inklusive verksamhetsuppföljning (prognos1)
- Pågående samordningsutredning av kommunens fastighetsförvaltning
- Uppföljning av innevarande års internkontrollplan
- Strategiska diskussioner om bolagets framtida verksamhet och organisation mot bakgrund av den samordningsutredning som pågått under året.
- Pågående samordningsutredning av kommunens fastighetsförvaltning

Härutöver har ett antal investeringsärenden behandlats, remissvar över revisionsrapporter, beslutsordningar etc.

## Styrelsens och verkställande direktörens utvärdering

Senaste utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete skedde i slutet av 2020. Utvärderingen visade att styrelsen i stort är mycket nöjda med helheten i styrelsearbetet och samarbetet med vd. Potentiella utvecklingsområden

var dialog med ägaren, fler frågor av strategisk karaktär och bolagets bidrag till samhällsnyttan.

Härutöver gjordes kontroll av om verkställande direktören har uppdrag/intresse i företag som bolaget har affärsförbindelse med eller som är verksamt i samma bransch. Kontrollen gjordes genom att de berörda personerna fick intyga på heder och samvete att sådana affärsförbindelser inte förekommer.

### **Arvodering av styrelsen**

Beslut om arvodering av styrelsen fattas av Uppsala kommunfullmäktige.

### **Verkställande direktören**

Verkställande direktören (VD) leder verksamheten i Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB inom de ramar som styrelsen lagt fast. Bolagets VD är anställd av IHUS. VD tar fram informationsbeslutsunderlag inför styrelsemöten, är föredragande samt ger motiverade förslag till beslut. VD leder bolagets arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledande befattningshavare.

Ledande befattningshavare/Bolagets ledningsgrupp har under 2021 bestått av följande personer:

Per Gunneson, tf vd	från och med 2020-11-15
Sten Olsson, administrativ chef	2015-10-01 – 2021-02-28
Mikael Helin, tf administrativ chef	från och med 2021-03-01
Hanna Ljungberg, marknadschef/Fastighetschef	från och med 2017-02-01

### **Revisorer**

Bolagets externa revisorer upphandlas av moderbolaget. Lekmannarevisorerna utses av kommunfullmäktige. Ansvariga revisorer sedan 2019 är:

<i>Auktoriserade revisorer:</i>	<i>Lekmannarevisorerna:</i>
PWC AB	Berit Danielsson & Karolina Larfors

Ansvarig revisor: Peter Alm (PWC) fram till 1 juli 2021, därefter Maria Wigenfeldt

Granskningsansvarig: Peter Alm (PWC) fram till 1 juli 2021, därefter Maria Wigenfeldt

Auktoriserad revisor ges tillfälle att delta vid minst ett styrelsesammanträde för att redogöra för bokslutsrevisionen.

Bolagsledningen har genom VD och administrativ chef löpande kontakt med bolagets auktoriserade revisorer. Samarbete med revisorerna och lekmannarevisorerna har fungerat bra.

PWC: Följande fasta möten och avstämning har skett:

- Granskning av årsbokslut (januari)
- Revisionsmöte i samband med årsrevision samt slutrevisionsmöte (jan-feb)

Planerade möten

- Förvaltningsrevision och revisionsmöte – (september)
- Granskning av anläggningstillgångar och projekt – (december)

Utöver detta har löpande konsultationer skett både med revisionsteamet och med PWC:s skatteavdelning gällande moms, inkomstskatt och transaktioner.

Lekmannarevisionen: Följande möten och granskning.

- Slutrevisionsmöte (februari)
- Löpande kontakt i form av mail och möten med PWC som biträtt lekmannarevisionen.

Planerade

- Granskning av bolagsstyrning och internkontroll.

## Efterlevnad av styrande direktiv

### Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet

I bolagsordningen anges att FFAB ska inom Uppsala kommun tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för de olika verksamheter som kommunen bedriver, samt därmed jämförlig verksamhet. Vi ska förvärva, avyttra, äga, i egen regi bebygga och förvalta fast egendom och tomträtt för uthyrning av lokaler huvudsakligen till de specialverksamheter som Uppsala kommun bedriver, med undantag för skol- och förskoleverksamhet samt fritids-, sport-, evenemangs- och rekreationsverksamhet. Bolaget ska därvid bidra till bästa möjliga nyttjande av den samlade fasta egendom, tomträtter och lokaler som används i alla de verksamheter som Uppsala kommun bedriver. Bolaget ska bedriva verksamheten, med beaktande av de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen (2017:725), i syfte att uppfylla verksamhetsföremålet.

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

### Efterlevnad av de kommunala befogenheterna

#### *Lokaliseringsprincipen*

FFAB följer lokaliseringsprincipen då bolaget enbart äger och förvaltar fastigheter inom kommunen.

*Likställighetsprincipen*

FFAB iakttar likabehandlingsprincipen och behandlar alla lika då marknadsanpassade villkor alltid tillämpas vid såväl hyressättning av lokaler och annan upplåtelse av lokal, byggnad och mark som vid tillhandahållande av fastighetsanknutna tjänster.

*Självkostnadsprincipen*

FFAB tillämpar, i enlighet med gällande lagstiftning gällande konkurrens och skattelagstiftning, marknadsanpassade villkor vid hyressättning av lokaler och vid annan upplåtelse av lokal, byggnad eller mark. Vid fastighetsförsäljningar anlitas opartiska värderingsorgan för att säkerställa affärsmässig försäljning på öppna marknaden.

FFAB tillämpar, i enlighet med bolagsordning och de specifika ägardirektiven, marknadsmässiga villkor vid tillhandahållande av fastighetsanknutna tjänster till interna och externa hyresgäster liksom vid genomförande av hyresgästinitierade investeringar. De marknadsmässiga villkoren fastställs i samband med upphandling av aktuell tjänst och entreprenad.

**Efterlevnad specifika ägardirektiv**

FFAB följer de specifika ägardirektiven som kommunfullmäktige beslutade om i november 2020 och som gäller från och med den 1 januari 2021. Av FFABs ägardirektiv framgår att:

Bolaget ska inom Uppsala kommun tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för de olika verksamheter som kommunen bedriver, samt därmed jämförlig verksamhet. Bolaget ska förvärva, avyttra, äga, i egen regi bebygga och förvalta fast egendom och tomträtt för uthyrning av lokaler huvudsakligen till de specialverksamheter som Uppsala kommun bedriver, med undantag för skol- och förskoleverksamhet samt fritids-, sport-, evenemangs- och rekreationsverksamhet.

Bolaget ska därvid bidra till bästa möjliga nyttjande av den samlade fasta egendom, tomträtter och lokaler som används i alla de verksamheter som Uppsala kommun bedriver. Bolaget ska bedriva verksamheten, med beaktande av de kommunalrättsliga principerna kommunallagen (2017:725), i syfte att uppfylla verksamhetsföremålet.

Bolaget ska särskilt fokusera på att hitta rätt och lämplig förvaltningsform för var och en av de olikartade specialfastigheter som ingår i beståndet. Värdet på fastighetsbeståndet ska bibehållas eller öka över tid.

Bolaget ska utveckla och förvalta fastighetsbeståndet med fokus på hållbarhet och klimatneutralitet. Bolaget ska arbeta med utveckling genom innovativa samarbeten inom såväl energiteknik som andra fastighetsrelaterade områden.

Bolaget ska bidra med tjänster inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling till kommunen. Vidare ska bolaget vara delaktig i Uppsalas stadsutveckling och därmed även samverka med övriga bolag i arbetet med att utveckla nya och befintliga stadsdelar.



Under en övergångsperiod ska bolaget förvalta AB Uppsala Kommuns Industrihus kvarvarande fastighetsbestånd och bistå i avyttringsprocessen av AB Uppsala Kommuns Industrihus fastigheter.

Utifrån tidigare beslut att utveckla stadshuset ska Förvaltningsfastigheter AB genomföra byggprojektet Stadshus 2020.

Bolaget följer det kommunala ändamålet och inga avsteg har skett under året.

Bolaget har uppfyllt ägardirektivet genom att i sin verksamhet fokusera på följande;

*i) Förvaltning och utveckling*

Bolaget har fortsatt sitt arbete med att identifiera, planera och genomföra underhåll i fastighetsbeståndet. Under 2021 har bland annat energikutredning gjorts för Biotopia, solcellspaneler installerats hos UKK, uppdatering av styr & regler hos UKK samt att ny brandstation i Almunge planerats och upphandlats.

*ii) Stadshuset*

Stadshusprojektet har, trots COVID-19, fortgått i ett bra tempo och förväntas hålla tidplanen med inflyttning i slutet av 2021.

Övriga uppdrag som är kopplade till inriktningsmålen i Mål- och Budget 2021 rapporteras till kommunen tre gånger per år i uppföljningsverktyget Hypergene.

### **Efterlevnad styrdokument**

FFAB efterlever de styrdokument som är tillämpliga för bolaget eller dess uppdrag. Bolagsstyrningen i FFAB utgår från aktiebolagslagen och kommunallagen. Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har utarbetat Principer för styrning av kommun- och landstingsägda företag, ett dokument som bygger på Svensk kod för bolagsstyrning, och som syftar till att lyfta fram betydelsen av styrning för legitimitet, ändamålsenlighet och effektivitet i kommun- och landstingsägda bolag. AB Uppsala kommuns Industrihus följer dessa principer.

Bolagets verksamhet styrs utöver ovanstående av följande dokument:

- av kommunfullmäktige fastställda inriktningsmål och uppdrag i Mål och budget
- Ägarpolicy och övriga styrdokument
- Ägardirektiv och uppdrag
- Aktuella lagar och föreskrifter

Dokumenterna betecknas som förutsättningarna för bolagets verksamhet och arbetas in i den årliga affärsplanen.

## Efterlevnad av finansiella direktiv

Resultat och investeringar enligt Mål & Budget fastställda i november 2020

	2021	2022	2023
Resultat före finansnetto	-10	-1	2
Investeringar	260	55	35

Bolagets resultat före finansnetto fram till och med augusti 2021 är -6,8 mnkr vilket är i nivå med det periodiserade avkastningskravet i Mål & Budget 2021. Den prognos som gjordes i maj 2021 visar på ett resultat om -11 mnkr, detta resultat inkluderar dock hyresrabatter till UKK om ca -4 mnkr reducerat med hyresstöd om ca 2 mnkr, dvs netto -2 mnkr.

Investeringarna fram till och med augusti 2021 uppgår till 136 mnkr. Bedömningen är att investeringsnivån för året inte kommer att överstigas.

## Internkontroll

Styrning och kontroll av verksamheten ingår i FFABs verksamhetsstyrning och ledningssystem. Den interna kontrollen utgår från Uppsala kommuns policy för intern kontroll och ska se till att verksamheten bedrivs i linje med denna samt med bolagets egna uppsatta mål, styr- och policydokument.

Internkontroll är en process som syftar till att följande mål uppnås:

- Ändamålsenlig, kostnadseffektiv och säker verksamhet.
- Tillförlitlig ekonomisk och finansiell rapportering och information.
- Efterlevnad av tillämpliga lagar och föreskrifter m.m.

Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen inom verksamhetsområdet med utgångspunkt i beslut fattade av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.

Vd ansvarar för att i enlighet med policyn utforma konkreta regler och anvisningar för att upprätthålla en god internkontroll. Dessa regler ska antas av styrelse. Vd avrapporterar löpande till styrelsen om hur den interna kontrollen fungerar.

## Kontrollmiljö

I styrelsens arbetsordning och instruktioner för verkställande direktören säkerställs en tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Styrelsen har vidare fastställt ett antal grundläggande policyer och andra styrdokument av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Här ingår bland annat beslutsordning och delegationer för olika befattningshavare.

Bolagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner.

Styrning och kontroll av verksamheten hanteras inom ramen för bolagets verksamhetsstyrning. FFAB har i sin affärsplan integrerat genomförd riskbedömning och intern kontrollplan för att möjliggöra för bolaget att uppnå fullmäktiges respektive styrelsens mål och uppdrag.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt prövar om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisionen har lämnat årsrapport för 2020 under våren 2021. Lekmannarevisionen bedömde sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Bolagets externa revisorer, PWC, har under hösten 2020 granskat bolagets interna kontroll och förvaltning. Den interna kontrollen och bolagets förvaltning har bedömts god/tillfredställande.

### **Riskbedömning och kontrollaktiviteter**

Inför genomförandet av riskanalys har relevanta frågor för verksamheten identifierats i samband med bolagets årliga omvärldsanalys. Riskanalys för nästkommande år genomförs innevarande år.

Riskanalys genomförs för de riskfaktorer som bedöms kunna påverka möjligheterna att nå bolagets uppsatta mål. Riskfaktorerna delas in i olika kategorier:

- Omvärldsrisker
- Finansiella risker
- Legala risker/ Bristande efterlevnad av regelverk
- IT-baserade risker
- Verksamhetsrisker
- Redovisningsrisker
- Risk för förtroendeskada

Värdering av riskerna genomförs av bolagets ledningsgrupp. För varje risk framgår definition och exempel. Riskerna graderas utifrån konsekvens och sannolikhet.

Styrelsen tar beslut om vilka väsentliga risker som ska lyftas till den interna kontrollplanen, samt om det finns lågt värderade risker som också behöver behandlas i den interna kontrollplanen.

Den interna kontrollplanen följs upp löpande av bolagets ledningsgrupp samt två gånger per år av bolagets styrelse, i jan-mars och i september-oktober.

### **Uppföljning**

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som bolagsledningen lämnar. Arbetet innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas rörande de brister och förslag till åtgärder som framkommit vid den interna kontrollen och externa revisionen.

Åtgärder för att minska sannolikheten för, samt konsekvenser av, identifierade risker följs upp löpande och granskas i samband med verksamhetsuppföljning, samt vid behov vid interna revisioner. Uppföljning av Intern kontrollplan dokumenteras kontinuerligt. Uppföljning genomförs av bolagets ledningsgrupp och rapporteras minst en gång per år till styrelsen.

Bolaget upprättade och styrelsen beslutade slutligt om internkontrollplan för 2021 den 20 november 2020 och planen följdes upp av styrelsen vid styrelsemöte 2021-01-22. Avrapportering av uppföljningen kring internkontrollplanen för 2021 har skett på styrelsemötet 20 augusti 2021 och är bilaga till detta dokument.

## Behandling av bolagsstyrningsrapporten

Föreliggande bolagsstyrningsrapport för år perioden 2021-01-01 – 2021-08-31 har styrelsebehandlats den 20 augusti 2021 för att senare uppdateras med siffror per 31 augusti och därefter slutligt skrivs under.

Uppsala, 2021-09-14



Peder Granath  
ordförande



Thomas Tjäder  
vice ordförande