

**Uppsala Stadshus AB**  
**556500-0642**  
**Årsredovisning**  
**räkenskapsår 2020**

## Innehåll

Ordförande har ordet.....	4
Ledning och styrning .....	5
Kommunfullmäktige .....	5
Lagstiftning.....	5
Ägarpolicy .....	5
Den operativa ägarstyrningen.....	6
Internkontroll .....	6
Översikt Stadshuskoncernen.....	7
Ägardirektiv för samtliga bolag .....	9
Uppsala Stadshus AB.....	10
AB Uppsala Kommuns Industrihus .....	12
Destination Uppsala AB.....	13
Fyrishov AB.....	15
Uppsalahem AB.....	17
Uppsala bostadsförmedling AB.....	20
Uppsala Kommuns Fastighets AB .....	22
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB .....	24
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB .....	25
Uppsala Kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB .....	28
Uppsala Konsert och Kongress AB .....	29
Uppsala Parkerings AB .....	31
Uppsala R2 AB.....	33
Uppsala Stadshus Holding AB .....	33
Uppsala stadsteater AB .....	34
Uppsala Vatten och Avfall AB.....	36
Förvaltningsberättelse .....	39
Väsentliga händelser i bolagskoncernen 2020 .....	40
Resultat och ställning.....	41
Fem år i sammandrag.....	41
Koncernen .....	42
Moderbolaget.....	42
Investeringar .....	43

Finansiering.....	43
Miljöredovisning.....	44
Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer .....	45
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.....	48
Förslag till vinstdisposition .....	49
Resultaträkning för koncernen.....	50
Balansräkning för koncernen .....	51
Kassaflödesanalys för koncernen .....	54
Resultaträkning för moderbolaget .....	54
Balansräkning för moderbolaget .....	56
Kassaflödesanalys för moderbolaget .....	59
Redovisningsprinciper och värderingsregler .....	60
Noter till resultat- och balansräkningar .....	67

## Ordförande har ordet

Uppsala är en attraktiv kommun. Antalet Uppsalabor ökar snabbt, många företag och andra aktörer väljer att expandera och etablera sig här. Tillväxten av nya arbetstillfällen är stor.

Vi gör idag många investeringar för vår framtid och för kommande generationer. Vi bygger bostäder, skolor, förskolor, idrottsanläggningar, arenor och stärker på flera sätt hela den kommunala infrastrukturen. Vi växlar upp vårt klimat- och miljöarbete för att Uppsala ska bli klimatneutralt och hållbart. Vi arbetar intensivt för att alla ska känna sig trygga i Uppsala, att klyftorna mellan människor som lever här ska minska och för att göra Uppsala mer jämlikt.

Vår starka befolkningsökning, kombinerat med att vi blir allt fler barn och äldre, ställer krav på att vi arbetar långsiktigt och har en hållbar ekonomi. Ordning och reda i hela kommunkoncernens ekonomi är en förutsättning för att säkra framtidens välfärd. Vi fortsätter att utveckla ägarstyrningen och stärka uppföljningarna för att säkerställa att våra ekonomiska resurser används på ett så effektivt och bra sätt som möjligt.

De kommunala bolagen i Uppsala kommun är viktiga aktörer i hela Uppsalas utveckling. Bolagen svarar för en stor del av investeringarna och utvecklingen av den kommunala infrastrukturen såsom skolor, bostäder, vatten- och avfallssystem, transportinfrastruktur samt platser för umgänge och motion. Bolagens bidrag är därför avgörande för att kunna skapa framtidens Uppsala.

Året som gått har präglats av den pågående pandemin och många av våra verksamheter har väsentligt påverkats. Det är framför allt bolagen som verkar mot besöksnäringen samt har kulturen och idrotten som mötesplats som fått ställa in och ställa om. Verksamheten på Uppsala stadsteater och Uppsala konsert och kongress har behövt stänga som följd av restriktioner. Idrottsevenemang, event och möten har ställts in. Tillsammans behöver vi fortsätta att hålla i och hålla ut för att så småningom kunna öppna upp vårt samhälle igen.

Det intensiva arbetet med underhålls-, om- och nybyggnadsprojekt i de kommunala fastighetsbolagen har kunnat fortsätta. Fotbollsarenan Studenternas med de intilliggande kommersiella lokalerna är i slutfasen, om- och tillbyggnaden av Stadshuset fortsätter, Uppsalahem har färdigställt 230 hyresbostäder och haft inflyttning i 276 renoverade lägenheter. Flera skolor och förskolor är under produktion i hela Uppsala, såsom Brantingskolan, Rosendals skola, Lövstalöts förskola, Lindbackens förskola.

Under året har flera fastighetsförsäljningar kunnat genomföras, helt i linje med kommunfullmäktiges beslut i april 2019. Fastigheterna ägdes ursprungligen av AB Uppsala Kommuns Industrihus och Uppsala Kommun Fastighets AB och de såldes i tre olika portföljer till externa köpare. Likviden från försäljningarna ska bidra till Uppsalas fortsatta utveckling av den kommunala infrastrukturen.

Pandemin har förändrat förutsättningarna och alla verksamheter har gjort ett fantastiskt jobb med att anpassa och ställa om. Tack vare engagemang och allt arbete som lagt ned har 2020 varit ett bra år för bolagen i kommunkoncernen. Ägardirektiven är i hög grad uppfyllda, likviditeten är god och koncernen redovisar ett resultat före skatt på 639 miljoner kronor. I Uppsala är vi stolta över våra framgångsrika kommunala bolag. En tydligt uttalad samsyn – Ett Uppsala - skapar en stark grund att arbeta utifrån.

Jag vill slutligen rikta ett stort tack till alla medarbetare och förtroendevalda i de kommunala bolagen som alla har bidragit till Uppsalas goda utveckling under 2020. Det har varit ett utmanande år. Nu fortsätter vi att göra skillnad för Uppsalas kommuninvånare och tillsammans tar vi oss an framtidens utmaningar och möjligheter.

Erik Pelling  
Ordförande i Uppsala Stadshus AB

## Ledning och styrning

### Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige i Uppsala har det övergripande ansvaret för och beslutar om vilka verksamheter som ska bedrivas av kommunen. Vissa av dessa har organiserats i aktiebolagsform. Uppsala kommuns fullmäktige beslutar årligen en Mål och budget, vilket är det främsta styrdokumentet för all kommunal verksamhet, oavsett i vilken associationsform verksamheten bedrivs. Mål och budget gäller en treårsperiod med ett budgetår och två planår. Styrdokumentet består av inriktningsmål med underliggande uppdrag och ägardirektiv samt ekonomiska direktiv i form av resultatkrav och investeringsramar. Kommunfullmäktiges fastställda ägardirektiv är dels bolagsgemensamma och gäller samtliga bolag, dels specifika för respektive bolag. För två av bolagen har de bolagsspecifika ägardirektiven ersatts med en ägaridé. Ägaridéen syftar till att tydliggöra ägarens syn på bolagets roll och är ett långsiktigt direktiv.

### Lagstiftning

Kommunala bolag omfattas av en lagstiftning som är mer omfattande än för privata och publika bolag. Kommunala bolag lyder under både aktiebolagslagen och kommunallagen. Därutöver gäller även förvaltningslagen samt offentlighets- och sekretesslagen som reglerar rätten att ta del av allmänna handlingar. Offentlighets- och sekretesslagens bestämmelser tillgodoses bland annat genom att bolagens handlingar är offentliga och att moderbolagets och dotterbolagens styrelseprotokoll publiceras på kommunens webbplats. Dessutom finns arkivlagen, lagen om offentlig upphandling och lagen om allmänna vattentjänster.

### Ägarpolicy

I styrdokumentet Ägarpolicy för Uppsala kommun regleras förhållandet mellan kommunen och dess bolag. Ägarpolicyen syftar till att effektivisera den kommunala verksamheten som bedrivs i bolagsform. Kommunen ska vägleda sina bolag i frågor som rör strategisk inriktning, mål, ambitions- samt risknivåer. Utöver det säkerställs att kommunfullmäktige utövar ett bestämmande inflytande över den kommunala verksamheten som sker i bolagsform. Inflytandet ska ske på ett sådant sätt att kommunkoncernens totala verksamhet blir ändamålsenlig och effektiv samt styrbar ur både ett professionellt och ett demokratiskt perspektiv. Precis som de verksamheter som bedrivs i förvaltningsform är bolagens verksamheter en del av kommunkoncernen.

## Den operativa ägarstyrningen

De kommunala bolagen bildar en bolagskoncern med Uppsala Stadshus AB som moderbolag. Uppsala Stadshus AB äger 15 dotterbolaget, varav fyra dotterbolag är underkoncerner. Bolagskoncernen ägs till 100 procent av Uppsala kommun.

Bolagen i koncernen arbetar inom områden som är till nytta för kommunens invånare, till exempel med fastighetsförvaltning, bostadsförsörjning, idrotts- och fritidsverksamhet, kulturverksamhet, vatten- och avfallsverksamhet samt produktion av biogas.

Kommunfullmäktige har delegerat den operativa ägarstyrningen till styrelsen i Uppsala Stadshus AB. Moderbolagets roll definieras av såväl bolagsordningen som av de ägardirektiv som kommunfullmäktige årligen fastställer i Mål och budget.

Den löpande förvaltningen i Uppsala Stadshus AB utförs av bolagets verkställande direktör, i enlighet med 8 kap 29 § i aktiebolagslagen.

### Uppföljning av de kommunala bolagen

Uppsala kommuns årsredovisning omfattar de kommunala bolagen i och med att de är en del av kommunkoncernen. Uppföljning av de kommunala bolagens verksamhet och ekonomi sker löpande under året. Tertialbokslut upprättas per april och per augusti. Årsbokslut upprättas per december.

Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

### Revision

Koncernens bolag revideras av upphandlade revisorer och av lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige.

## Internkontroll

År 2007 fattade kommunfullmäktige ett beslut om ett reglemente för internkontroll som gäller för alla nämnder och styrelser inom kommunkoncernen. Utöver det beslutade fullmäktige 2016 om riktlinjer för riskanalys och internkontroll med tillhörande mallar. Reglementet och riktlinjerna sätter en miniminivå för arbetet med internkontroll inom Uppsala kommun.

Syftet med internkontrollreglementet är att säkerställa ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet, en tillförlitlig ekonomisk rapportering och information om verksamheten samt att lagar, föreskrifter, policies och riktlinjer följs. I reglementet tar kommunfullmäktige hänsyn till Uppsala kommuns styrmodell och ägarstyrningen av de kommunala bolagen.

Kommunstyrelsen har enligt kommunallagen uppsiktsplikt över all verksamhet i den kommunala organisationen. Uppföljningen av alla internkontrollplaner är ett viktigt moment för att säkerställa en fullgod uppsikt över verksamheterna.

Samtliga bolag i kommunkoncernen upprättar årligen en internkontrollplan. Uppföljning av internkontrollplanen sker löpande och resultatet ska årligen

rapporteras till styrelsen. Bolagens uppföljning av internkontrollplanerna översänds till och sammanställs av kommunledningskontoret. En samlad avrapportering och utvärdering över bolagens och nämndernas system för intern kontroll sker till kommunfullmäktige i samband med att årsredovisningen för kommunkoncernen läggs fram.

## Översikt Stadshuskoncernen

Uppsala stadshuskoncern består av moderbolaget Uppsala Stadshus AB och dess 15 dotterbolag, varav fyra är underkoncerner. Ett av dotterbolagen, Uppsala R2 AB, är sedan flera år tillbaka ett vilande bolag. Uppsala Stadshus Holding AB tillkom i koncernen i slutet av 2019 och bedriver ingen verksamhet.

Uppsala Stadshus AB ägs i sin helhet av Uppsala kommun.

## Resultat och nyckeltal – koncernen

Nedan presenteras resultat och nyckeltal för Uppsala Stadshuskoncernen för de senaste fem åren.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	1 010	1 019	952	912	868
Nettoomsättning, miljoner kronor	3 282	3 235	3 047	2 853	2 740
Rörelsens intäkter, miljoner kronor	3 529	3 376	3 278	3 038	2 808
Resultat efter finansiella poster, mnkr	639	258	280	621	157
Resultat efter skatt, miljoner kronor	611	167	209	465	77
Justerad balansomslutning, mnkr*	27 825	27 795	25 725	23 666	21 401
Justerat eget kapital, miljoner kronor	5 877	5 197	4 960	4 675	4 210
Investeringar, miljoner kronor	2 558	2 834	2 906	2 746	1 898
Räntabilitet på eget kapital, %	11%	5%	6%	13%	4%
Soliditet, %	21%	19%	19%	20%	20%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

Resultat efter finansiella poster uppgick till 639 (258) miljoner kronor. Som följd av kommunfullmäktiges beslut i april 2019 har flera fastighetsförsäljningar genomförts under året. I resultatet ingår jämförelsestörande poster så som realisationsresultat och kostnader hänförliga till dessa avyttrade fastigheter, förgäveskostnader och utrangeringar. Rensat för dessa poster av engångskaraktär var resultatet 317 (297) miljoner kronor. Därutöver har den pågående pandemin en negativ påverkan på årets resultat med 34 miljoner kronor.

Nettoomsättningen ökade under året med 47 (188) miljoner kronor. Den pågående pandemin har bidragit till en minskad nettoomsättning för bolagen kopplade till besöksnäring genom kraftig nedgång i antalet besökare. Effekten på koncernnivå dämpas av fastighetsbolagens ökning av färdigställda och fler uthyrda fastigheter.

Balansomslutningen per 31 december 2020 var 27 825 (27 795) miljoner kronor och är i nivå med föregående år. Koncernen har fortsatt höga investeringsnivåer men detta dämpas av årets avyttringar av koncernens fastigheter. Årets investeringar uppgick till

2 558 (2 834) miljoner kronor. Soliditeten uppgick till 21 procent vilket är 2 procentenheter högre än föregående år. Koncernens soliditet har ökat då resultatet från de genomförda avyttringarna har stärkt det egna kapitalet.

Resultatet och investeringarna kommenteras vidare under bolagsavsnitten i årsredovisningen.

## Resultat och nyckeltal – bolag

Nedan presenteras nyckeltal för stadshuskoncernens bolag och underkoncerner.

Belopp i miljoner kronor	Medelantal anställda		Nettoomsättning		Resultat efter finansiella poster		Justerad balansomslutning		Justerat eget kapital		Soliditet (%)		Investeringar	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Uppsala Stadshus AB	0	0	13	7	-14	-12	6 721	6 546	3 997	4 003	59%	61%	0	0
AB Uppsala Kommuns Industrihus AB, koncern	21	24	108	157	-187	12	1 225	1 565	583	694	48%	44%	98	213
Fyrishov AB	78	107	97	111	-13	-3	382	375	51	51	13%	13%	5	4
Destination Uppsala AB	21	22	15	18	6	1	4	11	1	1	14%	7%	0	0
Uppsala bostadsförmedling AB	39	37	31	28	1	-1	28	26	6	7	23%	26%	2	0
Uppsalahem AB, koncern	274	274	1 439	1 409	316	289	12 376	12 272	4 855	4 621	39%	38%	761	620
Uppsala Kommuns Fastighets AB, koncern	14	15	98	96	-9	-13	935	1 026	251	241	27%	23%	50	82
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	0	0	27	26	-19	-15	1 385	1 005	307	245	22%	24%	420	347
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	86	83	679	630	162	89	6 652	6 549	1 056	901	16%	14%	546	571
Uppsala Kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB	25	21	136	96	9	0	1 724	1 614	58	45	3%	3%	269	615
Uppsala Konsert & Kongress AB	68	66	16	50	-45	-39	72	63	48	36	66	57	3	6
Uppsala Parkerings AB	35	30	84	87	25	28	307	264	28	29	9%	11%	49	94
Uppsala R2 AB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97%	92%	0	0
Uppsala Stadshus Holding AB	0	0	0	0	459	0	545	0	486	0	88%	0	0	0
Uppsala stadsteater AB	96	104	7	14	-77	-76	112	110	89	87	79%	79%	7	5
Uppsala Vatten och Avfall AB	248	236	638	609	30	35	3 299	3 231	393	393	12%	12%	349	278



## Ägardirektiv för samtliga bolag

Kommunfullmäktige fastställer ägardirektiv som gäller för samtliga dotterbolag och ägardirektiv/ägaridé som är bolagsspecifika. De bolagsspecifika ägardirektiven/ägaridéerna och vad som görs inom ramen för dessa framgår av respektive bolagsavsnitt nedan.

Då flera av bolagens verksamheter varit påverkade av den pågående pandemin har årets arbete med ägardirektiven varit utmanande. Flera direktiv har endast kunnat uppfyllas delvis då verksamheterna varit begränsade och, i vissa fall, nedstängda.

Därtill har arbetet med fastighetsavyttringar till viss del påverkat uppfyllelsen av direktiven. Den sammanvägda bedömningen är dock att merparten av de generella ägardirektiven helt eller i hög grad har uppfyllts.

<p>De helägda bolagen ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med fullmäktiges styrdokument, och regleras via beslutad ägarpolicy, bolagsordning och ägardirektiv.</p>	<p>Dotterbolagen ska följa fastställda redovisningsprinciper för koncernen. Särskilda värderingsfrågor ska lösas i samråd med Uppsala Stadshus AB.</p>
<p>Dotterbolagen ska verkställa kommunfullmäktiges och moderbolagets beslut som är av ägarkaraktär.</p>	<p>Dotterbolagen ska anmäla följande till Uppsala Stadshus AB:</p>
<p>Bolagen ska se till både bolagskoncernens och kommunens bästa i såväl verksamhetsbeslut såsom strategiska beslut. Bolagen ska verka för värdeskapande samarbeten inom bolags- och kommunkoncernen.</p>	<p>1. årligt fastställande av affärsplaner med strategiska mål för de närmaste tre åren,</p>
<p>Respektive bolag ska genom affärsplanen synliggöra dess bidrag till uppfyllelse av fullmäktiges inriktningsmål, uppdrag och prioriteringar uttryckta i styrdokument samt generella och bolagsspecifika ägardirektiv (se kapitel Agenda 2030 och FN:s 17 globala hållbarhetsmål - från globalt till lokalt med mål och uppdrag för nämnder och bolagsstyrelser). Samråd och dialog mellan bolag och ägare ska ske inför styrelsens fastställande av affärsplan.</p>	<p>2. fastställande av budget och prognos för verksamheten,</p>
<p>Bolagen ska hos Uppsala Stadshus AB söka igångsättningstillstånd för investeringar över 50 miljoner kronor. Vid förändrade förutsättningar kan Uppsala Stadshus AB dra tillbaka ett beviljat igångsättningstillstånd.</p>	<p>3. pågående och planerade investeringar,</p>
<p>Bolagen ska arbeta med klimatdriven affärsutveckling och energieffektiviseringar.</p>	<p>4. ställande av säkerheter,</p>
<p>Bolagen ska stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda.</p>	<p>5. bildande och avveckling av bolag,</p>
<p>Bolagen ska bidra till en hållbar utveckling genom grön och social finansiering där så är tillämpligt.</p>	<p>6. köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant,</p>
<p>Bolagen ska sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.</p>	<p>7. köp eller försäljning av fast egendom utanför kommunkoncernen,</p>
	<p>8. befarade tvister eller rättsprocesser som kan vara av större vikt för bolaget eller kommunkoncernen,</p>
	<p>9. månadsrapportering samt</p>
	<p>10. bolagsstyrningsrapport samt årsbokslut och delårsbokslut.</p>
	<p>Investeringar eller annat strategiskt beslut som påverkar annat kommunalt bolag eller nämnd inom Uppsala kommun ska anmälas till eller godkännas av Uppsala Stadshus AB. Frågor av principiell beskaffenhet ska godkännas av kommunfullmäktige.</p>
	<p>Rekrytering och förhandling av anställningsvillkor för verkställande direktören i dotterbolagen ska ske i enlighet med process fastställd av styrelsen för Uppsala Stadshus AB.</p>

## Uppsala Stadshus AB

Uppsala Stadshus AB är moderbolag i stadshuskoncernen och ägs till 100 procent av Uppsala kommun. Uppsala Stadshus AB äger i sin tur 100 procent av aktierna i stadshuskoncernens samtliga 15 dotterbolag, varav fyra är underkoncerner. Uppsala Stadshus Holding AB (organisationsnummer 559226-7537) förvärvades i slutet av 2019 och bedriver per 31 december 2020 ingen verksamhet.

Moderbolaget svarar för ägarstyrning, strategisk planering och samordning, löpande översyn samt ekonomisk kontroll och uppföljning av dotterbolagen i koncernen. Moderbolaget har inga anställda.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	-	-	-	-	-
Nettoomsättning, mnkr	13	7	7	7	8
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	0%	0%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-14	-12	-24	-22	-23
Justerad balansomslutning, mnkr*	6 721	6 546	6 554	6 267	5 745
Justerat eget kapital, mnkr	3 997	4 003	4 056	4 042	4 000
Investeringar, mnkr	-	-	-	-	-
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	59%	61%	62%	65%	70%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -14 (-12) miljoner kronor. Det lägre resultatet 2020 beror i huvudsak på lägre utdelningar från dotterbolagen i koncernen. Från Uppsalahem AB har utdelning skett med 1,7 (15,5) miljoner kronor. Utdelningen lämnades efter beslut på årsstämman i april. Bolaget har även lägre konsultkostnader samt lägre räntekostnader än föregående år som följd av att lån har refinansierats till lägre räntenivåer och att lån har amorterats med 200 miljoner kronor.

Bolagets räntebärande låneskuld per balansdagen var 1 523 (1 676) miljoner kronor, vilket är en minskning med 153 miljoner kronor sedan föregående år. Den lägre låneskulden är en följd av årets amortering och en aktiv koncernövergripande likviditetsplanering.

**Bolagsspecifika ägardirektiv**

Moderbolaget ska verkställa kommunfullmäktiges beslut som är av ägarkaraktär och följa upp att dotterbolagen arbetar utifrån de av kommunfullmäktige uppsatta ägardirektiven.

Uppsala Stadshus AB svarar för aktiv ägarstyrning och strategisk planering inom bolagskoncernen.

Moderbolaget ska svara för samordningen av bolagskoncernen samt avgöra frågor som är gemensamma för bolagen. Moderbolaget ska säkerställa att största möjliga samordning sker mellan bolagen och inom kommunkoncernen. Moderbolaget ska svara för löpande ekonomisk kontroll och uppföljning av bolagskoncernen samt för utveckling av effektivare styrning.

Moderbolaget ska samordna och nyttja möjligheter till resultatutjämning inom Stadshuskoncernen, bland annat koncernbidragsmöjligheter. Moderbolaget ska även samordna och planera likviditetsflödet inom Stadshuskoncernen. I det ingår bland annat hantering av att lämna och erhålla aktieägartillskott. I planeringen av koncernens likviditetsflöde ska både krav och möjligheter i särskild lagstiftning beaktas, exempelvis Lag (2010:879) om allmännyttiga bostadsföretag.

Moderbolaget ska vara en central funktion som möjliggör och skapar förutsättningar för dotterbolagen att fokusera på sina kärnverksamheter. I syfte att uppnå detta ska moderbolaget bland annat ansvara för:

- Ägardirektiven och uppföljningen av dessa
- Löpande dialog med dotterbolagen

- Initiera samarbete i samordnings- eller utvecklingsgrupper inom till exempel ekonomi-, fastighets-, värderings-, investerings- och miljöfrågor och underlätta och driva projektinriktat arbete

- I samverkan med dotterbolagen sätta upp förslag på resultatkrav samt följa upp och avrapporterar dessa.

- Löpande bevakning och uppföljning av investeringar och avyttringar.

Till följd av kommunfullmäktiges beslut om utökade investeringsramar för projekten nya studenternas och om- och tillbyggnad av stadshuset ges Uppsala Stadshus AB möjlighet att utöka investeringsramen för Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB med 30 miljoner kronor och Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB med 80 miljoner kronor. Medlen avser oförutsedda ej budgeterade kostnader i projekten och får tas i anspråk efter Uppsala Stadshus AB:s godkännande.

Uppsala Stadshus AB ska hantera ansökningar om igångsättningsstillstånd för investeringar över 50 miljoner kronor. Uppsala Stadshus AB har rätt att inom bolagskoncernen omdisponera den av kommunfullmäktige beslutade investeringsramen för respektive år.

Bolaget uppfyller helt kommunfullmäktiges ägardirektiv.

**Ägarstyrning och uppföljning**

Uppsala Stadshus AB svarar för ägarstyrning, strategisk planering och samordning, löpande översyn samt ekonomisk kontroll och uppföljning av kommunens övriga bolag. Den formella ägarstyrningen har skett genom olika styrdokument och löpande uppföljning av dem. Den informella styrningen har skett genom dialoger och olika mötesforum.

Ägardialoger har skett vid två tillfällen, en i mars och en i oktober-november. I ägardialogen har respektive ordförande och verkställande direktör deltagit. Vid åtta tillfällen har verkställande direktören i dotterbolagen informerat om sin verksamhet och diskuterat aktuella frågor med moderbolagets styrelse.

Dotterbolagens avrapporteringar följs löpande upp och återkopplas till moderbolagets styrelse samt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

**Samordning**

Bolaget har under året svarat för fler samordningsaktiviteter inom koncernen. Bland annat har en gemensam utvärdering av styrelsens och verkställande direktörens arbete skett via en webbenkät. Under 2020 har flera nya verkställande direktörer tillsatts i dotterbolagen. Dessa anställningsprocesser har skett i enlighet med

styrelsens sedan tidigare fastställda rutin och därmed i enlighet med det generella ägardirektivet. Två av de pågående rekryteringsprocesserna förväntas kunna slutföras under våren 2021.

Genom olika mötesforum fångas möjliga samordningar upp för att tillsammans inom koncernen diskutera och hitta den mest effektiva lösningen.

#### *Resultatutjämnning och likviditetsplanering*

Bolaget arbetar kontinuerligt med resultatutjämnning i koncernen, i form av att bolag med skattemässiga överskott lämnar koncernbidrag och att bolag med skattemässiga underskott erhåller koncernbidrag. En aktiv planering av koncernens likviditetsflöde har bland annat resulterat i effektivare likviditetsprognoser och att moderbolagets låneskuld kunnat minska.

#### *Utökade investeringsramar*

I de pågående projekten för om- och tillbyggnad av Studenternas och Stadshuset har oförutsedda ej budgeterade utgifter uppkommit. Under året har dotterbolagen lämnat redogörelse över projekten och de tillkommande utgifter, vartefter moderbolaget godkänt de utökade investeringsramarna.

#### *Igångsättningstillstånd*

Under året har sju ansökningar om igångsättningstillstånd för investeringar i dotterbolag överstigande 50 miljoner kronor hanterats av moderbolaget.

## **AB Uppsala Kommuns Industrihus**

Bolaget startades 1972 och har sedan dess hyrt ut kontors-, industri- och lagerlokaler till Uppsalas näringsliv och offentliga sektor. Verksamheten har i huvudsak bedrivits inom de tre kärnområdena förvaltning, uthyrning och utveckling, alla med det gemensamma syftet att bidra till tillväxt och utveckling för kommunen genom att tillhandahålla rum att utvecklas i.

Kommunfullmäktige beslutade i april 2019 att avyttra bolagets fastigheter och att bolagets verksamhet, i sin nuvarande form, ska avvecklas. Under året har flera fastighetsförsäljningar genomförts och ett fortsatt arbete med ytterligare avyttringar kommer ske under 2021.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	21	24	26	27	24
Nettoomsättning, mnkr	108	157	159	170	168
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	4%	4%	5%	5%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-187	12	33	25	32
Justerad balansomslutning, mnkr*	1 225	1 565	1 446	1 243	1 146
Justerat eget kapital, mnkr	583	694	712	672	614
Investeringar, mnkr	98	213	214	121	94
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	2%	5%	4%	5%
Soliditet, %	48%	44%	49%	54%	54%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -187 (12) miljoner kronor. Under året har tio av bolagets fastigheter avyttrats vilket resulterat i en realisationsförlust i AB Uppsala Kommuns Industrihus koncernen på 203 miljoner kronor. Under 2019 belastades resultatet av en förgäveskostnad som avsåg projektering av tillbyggnader i kvarteret Noatun (Cykelfabriken). Projektet avslutades efter beslut om att sälja fastigheten. Rensat för dessa jämförelsestörande poster är resultatet 8 miljoner högre än föregående år, vilket är en följd av att verksamheten bromsats in i och med den pågående avyttringsprocessen.

Vakansgraden i kvarvarande bestånd är 5 procent. Ett antal fastigheter i Librobäck står tomma inför kommande försäljningar och ingår inte i beräknad vakansgrad då de inte är uthyrningsbara. 16 nya hyresgäster har tillkommit under året och tio hyresgäster har lämnat.

Investeringarna uppgick till 98 (213) miljoner kronor. Bolagets investeringar har bromsats i och med avyttringsprocessen. Huvuddelen av årets investeringar avser byggnationen av Cykelfabriken. Cykelfabriken såldes till Bonnier i maj 2020.

Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 15 miljoner kronor i och med att resultatet före finansiella poster, rensat för poster av engångskaraktär, uppgick till 36 miljoner kronor. Som en följd av det pågående avyttringsarbetet bör AB Uppsala Kommuns Industrihus och systerbolaget Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB ses som en helhet vid jämförelse med resultatkravet.

### ***Bolagsspecifika ägardirektiv***

Bolaget ska sälja fastigheter i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut 29 april 2019.

Under en övergångsperiod ska bolaget förvalta kvarvarande fastighetsbestånd.

Bolaget uppfyller helt kommunfullmäktiges ägardirektiv.

#### *Förvaltning av kvarvarande fastighetsbestånd*

AB Uppsala Kommuns Industrihus förvaltar under en övergångsperiod det kvarvarande fastighetsbeståndet. Huvuddelen av bolagets fastigheter kommer att avyttras och resterande kommer att överlåtas internt inom koncernen.

#### *Fastighetsbeståndet under försäljning*

Under året har tio av bolagets fastigheter sålts och för bolagets fastigheter i Librobäck (Börjetull) pågår ett avyttringsarbete för försäljning till bostadsutvecklare. Ny detaljplan som medger bostäder i området antogs under 2020, men har överklagats.

## Destination Uppsala AB

Destination Uppsala AB ansvarar för marknadsföring av Uppsala som besöksmål och för besöka-delen av platsvarumärke Uppsala. Bolaget ansvarar även för att projektleda kommunens större evenemang och att samarbeta med den lokala näringen i syfte att bidra till tillväxt för och utveckling av mötes- och evenemangsindustrin i kommunen

via partnerskapet Uppsala Convention Bureau. Vidare ansvarar bolaget för utveckling av stadens besöksmottagande och Uppsala turistinformation.

Bolaget ska positionera Uppsala som destination och målet är att skapa förutsättningar som genererar intäkter och möjliggör utveckling för Uppsalas besöksnäring.

	2020	2019	2018	2017	2016**
Medelantalet anställda	21	22	20	19	-
Nettoomsättning, mnkr	15	18	23	13	0
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	1%	1%	0%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	6	1	2	2	0
Justerad balansomslutning, mnkr*	4	11	12	19	0
Justerat eget kapital, mnkr	1	1	1	2	0
Investeringar, mnkr	0	0	0	0	-
Räntabilitet på eget kapital, %	949%	126%	154%	101%	0%
Soliditet, %	14%	7%	10%	9%	97%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

\*\*Jämförelsesiffrorna avser den vilande verksamheten i Uppsala R3 AB som förvärvade inkråmet från Destination Uppsala AB (org.nr. 556307-5042) den 1 januari 2017

## Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 6 (1) miljoner kronor. Bolaget har under året haft lägre kostnader då avsevärt färre möten, evenemang och aktiviteter kunnat genomföras på grund av pandemins påverkan på bolagets verksamhet. Årets jämförelsestörande poster är huvudsakligen en konsekvens av pandemin och avser justering för uteblivna intäkter och kostnader, till följd av ej genomförda och begränsningar i genomförda evenemang, samt till viss del minskade personal- och verksamhetskostnader.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bedömningen är att bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 0 miljoner kronor i och med att resultatet före finansiella poster, justerat för jämförelsestörande poster, var 3 miljoner kronor.

### Bolagsspecifika ägardirektiv

Bolaget ska utveckla och marknadsföra den del av varumärket Uppsala som rör besöksnäringen. Detta ska ske i nära samarbete med näringslivet och andra externa aktörer.

Bolaget ska värva och utveckla evenemang, möten och besöksrelaterade etableringar i Uppsala. Arbetet sker i nära samarbetet med angränsade kommuner, organisationer, näringslivet, universiteten och andra offentliga myndigheter i syfte att stärka Uppsalas position inom besöksnäringen så väl nationellt som internationellt.

Bolaget ska koordinera samverkan mellan de arenor som kommunen helt eller delvis finansierar samt projektleda evenemang på uppdrag av Uppsala kommun eller externa aktörer.

Till följd av pandemin har antalet genomförda aktiviteter minskat avsevärt under 2020. Utifrån givna förutsättningar är bedömningen att bolaget helt uppfyller kommunfullmäktiges ägardirektiv.

*Platsvarumärke Uppsala*

Bolaget arbetar med marknadsföring av Uppsala mot målgruppen *besökare*, ett av tre ben i platsvarumärke Uppsala som består av bo & leva, verka, besöka. Restriktioner kopplat till resande, allmänna sammankomster och evenemang på grund av pandemin har haft stor påverkan på marknadsföringen under året. Ett flertal aktiviteter har ställts in, andra har ställts om och anpassats. Den nationella och lokala målgruppen har blivit allt viktigare att bearbeta, medan de internationella marknaderna fortsatt bearbetas då intresse finns att återvända efter pandemin. Fokus är att stärka platsvarumärket Uppsala och öka platsens attraktivitet som besöksmål. Insatser har gjorts i samarbete med näringslivet och andra externa aktörer.

#### *Värvning av evenemang*

Bolaget värvar och utvecklar evenemang, möten och besöksrelaterade etableringar till Uppsala. Arbetet har skett i nära samarbete med lokala förvaltningar, föreningsliv och näringslivet. För att ge bäst möjlighet att växa och utvecklas som arrangörer, har värvningen fokuserat på flerårsatsningar med ett eller flera arrangemang per år, under en följd av år. Som en följd av pandemin har ett stort fokus legat på dialog med arrangörer för att flytta fram snarare än att ställa in möten och evenemang.

#### *Arenor*

Bolaget koordinerar samverkan mellan de arenor som kommunen helt eller delvis finansierar genom partnerskapet Uppsala Convention Bureau.

#### *Projektledning*

Bolaget projektleder evenemang och utvecklings- och samverkansprojekt på uppdrag av Uppsala kommun eller externa uppdragsgivare. Under året har sju uppdrag genomförts varav tre evenemang, tre samverkansprojekt / nätverksuppdrag samt en slutrapport sammanstälts. Uppdragen varierar i storlek, tid och resurser. Två av evenemangen genomfördes i digital form.

## **Fyrishov AB**

Fyrishov AB äger och driver besöksmålet Fyrishov, en av Sveriges mest besökta arenor. Bolaget driver också det populära stadsdelsbadet Gottsundabadet i Gottsunda Centrum.

På Fyrishov finns en stor badanläggning som innehåller ett äventyrsbad, en simbassäng med olympiska mått, undervisnings- och träningsbassänger, relaxavdelning och utomhusbad med tillhörande parkområde. Här erbjuds även träning, tävlingar och aktiviteter för både nybörjare och elitidrottare. Varje år genomförs på Fyrishov tävlingar och evenemang inom idrott, men även många möten, mässor och evenemang inom andra områden. Till verksamheten hör också en stugby och camping som har öppet året runt samt ett aktivitets- och parkområde utomhus med beachvolleyboll, bangolf, fotboll och kanotuthyrning och parkeringar.

I april 2017 beslutade Uppsala kommunfullmäktige att ge bolaget i uppdrag att bygga en ny simhall och att utveckla den befintliga badanläggningen på Fyrishov. Därutöver fick bolaget i uppdrag att utreda byggnationen av en ny entré till anläggningen. Under 2020 genomfördes en arkitekttävling för projektet som resulterade i ett vinnande förslag som överskred den beslutade budgetramen och beslut fattades att se över och omarbota projektet.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	78	107	98	97	96
Nettoomsättning, mnkr	97	111	104	91	101
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	3%	3%	3%	4%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-13	-3	-10	-16	-8
Justerad balansomslutning, mnkr*	382	375	389	384	332
Justerat eget kapital, mnkr	51	51	51	51	9
Investeringar, mnkr	5	4	7	32	9
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	13%	13%	13%	13%	3%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -13 (-3) miljoner kronor. Resultatet har belastats med en jämförelsestörande post som avser nedlagda kostnader i projektet kring badutvecklingen. Rensat för denna post av engångskaraktär är resultatet drygt 1 miljon kronor lägre än föregående år. I likhet med övriga bolag har Fyrishov tagit del av det krispaket som kommit från staten i form av sjuklöneersättning och sänkt arbetsgivaravgift. Bolaget har under året påverkats kraftigt av den pågående pandemin som inneburit stora begränsningar och restriktioner. Verksamheten har varit helt nedstängd under långa perioder. Intäkterna har minskat med 23 miljoner jämfört med 2019. De ekonomiska konsekvenserna har dämpats av den hårda kostnadskontroll som bolaget infört, ett starkt resultat i början av året, bra återhämtning under sommaren samt helårseffekten av uppdragsavtalet med Idrott- och fritidsnämnden. Badverksamheten har under delar av året kunnat vara öppen men med en kraftig minskning av antalet besökare. Multihallarna har tidvis bedrivit föreningsverksamhet men evenemang, konserter och konferenser har ställts in. Jämfört med föregående år har antalet besökare minskat från 1,4 miljoner till 960 tusen personer, en minskning med 32 procent.

Årets investeringar var 5 (4) miljoner kronor. Under året har investeringarna huvudsakligen omfattat badutveckling och den genomförda arkitekttävlingen. Då det vinnande bidraget i tävlingen överskred beslutad budgetram har beslut fattats att se över och omarbete projektet. En förgäveskostnad på 8 miljoner kronor kopplat till projektet har belastat resultatet för 2020.

Pandemins kraftiga påverkan på bolagets verksamhet har även inneburit en stor resultatpåverkan. Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bedömningen är att bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på -5 miljoner kronor då det rensade resultatet före finansiella poster var 4 miljoner kronor.



**Bolagsspecifika ägardirektiv**

Fyrishov AB ska bidra till en ökad folkhälsa genom att erbjuda en arena för bad, idrott, fritid och rekreation som är välkommande för alla.

Arenan och badet, som besöksattraktion, ska stärka den positiva bilden av Uppsala som bostadsort, besöksmål och som en attraktiv stad för lokalisering av företag.

Bolaget ska tillhandahålla en plats för aktiviteter för förbättrad folkhälsa, särskilt bland äldre, samt för skolidrott till Uppsalas skolor.

Bolaget ska verka för ökad simkunnighet i Uppsala, bland annat genom att tillhandahålla en plats för simundervisning till Uppsalas skolor.

Bolaget ska ansvara för driften av verksamheten i Fyrishovsanläggningen och efter uppdrag Gottsundabadet i Uppsala kommun.

Bolaget ska samverka med andra aktörer inom besöksnäringen, och särskilt inom Uppsala Stadshuskoncernen, för att stärka Uppsala som besöksmål och uppnå samordningsvinster.

Under året har bolagets verksamhet kraftigt påverkats av den pågående pandemin genom begränsad eller nedstängd verksamhet. Utifrån givna förutsättningar är bedömningen att bolaget helt eller i hög grad uppfyller kommunfullmäktiges ägardirektiv.

***Bad, idrott och fritid***

Bolagets kärnverksamheter är bad, idrott, fritid och rekreation med fokus på folkhälsa och simkunnighet. Simskolor för barn, unga, vuxna och anpassade grupper finns både på Fyrishov och på Gottsundabadet.

Många Uppsalabor tränar på Fyrishov eller Gottsundabadet, genom skolan, i en förening eller individuellt. Fyrishov är också hemmaarena för många av Uppsalas idrottare.

På Fyrishov ryms vanligtvis också en rad andra event som helgfirande för allmänheten under midsommar, lucia, jul och nyår, tävlingar, möten, mässor och andra aktiviteter.

***Affärsmässig samhällsnytta***

Bolaget bidrar direkt genom sin verksamhet till en ökad samhällsnytta för Uppsala, till exempel med ökad simkunnighet, ökad folkhälsa och en del av besöksnäringens utveckling.

Bolagets anläggningar har hög tillgänglighet både i form av öppettider men även fysisk tillgänglighet Alla ska ha möjlighet att besöka Fyrishov och Gottsundabadet. På båda baden erbjuds simskola för förskola, skola och allmänhet. Bolaget erbjuder även en rad hälsoaktiviteter för både unga och seniorer både i vatten och hallar, exempelvis simträning, aquazumba, augguss, bowling och seniorgymnastik.

Kollektivtrafiken har hållplatser i nära anslutning till Fyrishov och i entréerna finns realtidsvisning av tidtabellerna.

**Uppsalahem AB**

Uppsalahem AB är ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag. Bolaget bidrar till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla hyresfastigheter och erbjuda boenden för olika faser i livet. Bolaget erbjuder

även bostäder för studenter, ungdomar och seniorer. Bolagets erbjudande är att skapa trygga och trivsamma hem där många vill bo.

Uppsalahem AB är Uppsalas ledande bostadsbolag som bygger och förvaltar närmare 17 000 hyresbostäder, inklusive studentbostäder. Nästan 30 000 Uppsalabor bor i bolagets hyresrätter runt om i hela staden.

Bolaget bildar tillsammans med fyra dotterbolag en helägd underkoncern till Uppsala Stadshus AB.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	274	274	259	256	269
Nettoomsättning, mnkr	1 439	1 409	1 351	1 284	1 222
Andel av koncernens nettoomsättning, %	44%	44%	44%	45%	45%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	316	289	294	665	224
Justerad balansomslutning, mnkr*	12 376	12 272	11 991	11 735	10 618
Justerat eget kapital, mnkr	4 855	4 621	4 368	4 137	3 533
Investeringar, mnkr	761	620	866	1 161	832
Räntabilitet på eget kapital, %	7%	6%	7%	16%	6%
Soliditet, %	39%	38%	36%	35%	33%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Ekonomiskt utfall

Uppsalahem redovisade 2020 ett resultat efter finansiella poster på 316 (289) miljoner kronor, vilket är 27 miljoner kronor högre än föregående år. Årets resultat innehåller jämförelsestörande poster, såväl positiva som negativa, vilket framförallt avser kostnader för utrangeringar, reavinst vid försäljning av finansiella placeringar samt effekter av pandemin. De ekonomiska konsekvenserna av pandemin är relativt begränsade och utgörs framförallt av lämnade hyresrabatter och erhållna statliga stöd. Justerat för poster av engångskaraktär uppgick årets resultat till 312 (285) miljoner kronor. Det högre resultatet 2020 förklaras huvudsakligen av att beståndet ökat med fler nyproducerade hyresbostäder och av årets hyresjustering om 1,6 procent. Trots högre resultat ökar de underliggande kostnaderna mer än den årliga hyresjusteringen. Kostnadsutvecklingen har begränsats av det varma vädret som bidragit till lägre driftskostnader samt att bostadsunderhållet varit något lägre än ett normalår till följd av pandemin. Kostnadsutvecklingen i bostadsbranschen har de senaste åren väsentligt överstigit KPI.

Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 366 miljoner kronor i och med att resultatet före finansiella poster, justerat för årets jämförelsestörande poster, var 413 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 761 (620) miljoner kronor och avser högre investeringsnivåer inom såväl nyproduktion samt förnyelse av befintligt fastighetsbestånd. De största projekten under 2020 avser nyproduktion i Bäcklösa, Rosendal och kvarteret Sverre samt ett renoveringsprojekt i Salabacke.

## Ägaridé

**Ägaridé tydliggör ägarens syn på bolagets roll i Uppsalas långsiktiga utveckling och är bolagets långsiktiga direktiv. Den möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer tillitsbaserad styrning och är en grund för kvalitativa samtal, uppföljning och ägardialog i form av hur man lever idén.**

Bolaget ska som allmännyttigt bostadsbolag bidra till att stärka hela Uppsalas utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga bostäder, främst hyresfastigheter i Uppsala stad och landsbygd för olika faser i livet.

Bolaget ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik.

Bolaget har att värda sina tillgångar på ett långsiktigt hållbart sätt varvid bolagets resultat som huvudregel återinvesteras. För att möjliggöra fortsatta investeringar och en rimlig belåningsgrad får bolaget jobba med väl avvägda avyttringar av byggrätter och/eller mindre bestånd av bostäder och lokaler. Sammantaget över tid ska antalet hyresrätter för bolaget öka.

Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkurlägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik. Bolagets är en av flera aktörer i utvecklingen av nya bostadsområden i kommunen och skapar samhällsnytta för hela kommunen genom att man i Uppsala tar en ledande roll i förvaltning och byggande av bostäder.

Bolaget ska vara ett utvecklingsinriktat företag där innovativa idéer och boendekoncept kan prövas och bolaget ska särskilt fokusera på hållbara renoveringsmodeller.

Bolaget ska årligen erbjuda en andel av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och till personer som omfattas av bosättningslagen.

Bolaget ska vara en resurs för hela Uppsala kommun i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende och bostadsbyggande. Bolaget ska i samverkan med andra bolag och aktörer, inom och utanför kommunkoncernen, utveckla kommunkoncernens kompetens i boendefrågor.

I arbetet med hållbar stadsutveckling ska bolaget särskilt fokusera på att minska boendesegregationen och social oro.

Bolaget ska i kommunkoncernen vara ett föredöme i frågor om att skapa sammanhållning och gemensam riktning i hela kommunen och aktivt bidra till att kommunens alla verksamheter i styrelser, nämnder, bolag och förvaltningar tillsammans bildar en helhet.

Uppsalahem AB har en ägaridé. Ägaridéen har ersatt de tidigare ägardirektiven och är ett mer långsiktigt direktiv. Innehållet i ägaridéen stärker Uppsalahem som allmännyttigt bolag och tydliggör dess roll i den expansion som Uppsala kommun befinner sig i.

Under året har bolaget arbetat med att integrera kommunfullmäktiges beslutade ägaridé i verksamheten.

### *Innovation*

En innovationsstrategi har tagits fram. Bolaget utvecklar nya smarta funktioner med innovativa digitala lösningar och nyttjar modulärt byggande, innovativa byggmetoder och grönt byggmaterial för att bygga hem med lägre hyror. Vidare utvecklas och testas nya mobilitetslösningar i alla nyproduktionsprojekt och renoveringar med kvarboende.

Bolaget utvecklar bostäder som är särskilt anpassade för olika målgrupper med fokus på kvadratsmarta bostäder och bygger även med investeringsstöd där så är möjligt. Uppsalahem arbetar även med nya boendeformer, såsom co-living i projektet Takryttaren och kompiskontrakt i Eriksberg.

### *Hållbart samhällsbyggande*

Kommunens ambition är att bostadsbyggandet ska uppgå till 2 000 - 3 000 nya bostäder årligen. I detta läge är det viktigt för bolaget att dels prioritera mellan nyproduktionsprojekt, dels hålla nere hyrorna vid nyproduktion och renovering. Uppsalahem förutser en fortsatt hög investeringstakt i såväl nyproduktion som renovering och underhåll. Under året har bolaget haft inflyttning i 230 nya färdigställda bostäder och har 206 lägenheter i pågående nyproduktion.

Under 2020 har en riktlinje för social hållbarhet arbetats fram som tydliggör hur Uppsalahem arbetar med socialt ansvarstagande internt och externt. Uppsalahem och Uppsala kommun har beviljats ett lån om 255 miljoner kronor för renovering av cirka

370 hyresrätter i Eriksberg inom ramen för social hållbarhet, i enlighet med modellen för socialt hållbar renovering.

#### *Klimatarbete*

Uppsalahems nyproducerade byggnader projekteras och byggs enligt miljöcertifieringssystemen Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Uppsalahem har ett ISO14001-certifierat miljöledningssystem med rutiner för att säkra en hög nivå på miljöarbetet. Under 2020 genomfördes en omcertifiering utan avvikelser.

Bolaget har fortsatt att genomföra sin energibesparingsplan med positivt resultat och köper sedan årsskiftet 2019/2020 in Vattenfalls fossilfria produkt ”klimatneutral fjärrvärme” till hela bostadsbeståndet. Tillsammans med omställningen till en fossilfri fordonsflotta har bolaget uppnått målet om att vara fossilfritt till 2020.

#### *Samarbete och sammanhållning*

Under 2020 har Uppsalahem förmedlat 102 lägenheter till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och till personer som omfattas av bosättningslagen.

Bolaget fortsätter att bygga nytt i olika stadsdelar och tillsammans med andra aktörer arbetar bolaget med att skapa positiva mötesplatser inom och i anslutning till sina bostadsområden. Med fokus på att bidra till minskad boendesegregationen och social oro är Uppsalahem en naturlig samarbetspart för att stärka den positiva utvecklingen i utsatta områden.

## Uppsala bostadsförmedling AB

Uppsala bostadsförmedling AB förmedlar hyresrätter från privata och allmännyttiga bostadsbolag till bostadssökande i Uppsalaregionen. Förmedling av bostäder sker via en enkel, trygg, modern och digital förmedlingstjänst till den bostadssökande som har längst kötid och uppfyller hyresvärdens kriterier. Tydlighet, transparens och tillgänglighet präglar bolagets tjänster och kontakter med bostadssökande, hyresvärdar och övriga intressenter. Nöjda bostadssökande och hyresvärdar är bolagets viktigaste mål.

Under 2020 har bostadsförmedlingen förmedlat 6 755 (6 177) bostäder. Per den 31 december 2020 fanns 111 240 (106 115) betalande bostadssökande i bostadskön.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	39	37	27	21	18
Nettoomsättning, mnkr	31	28	26	24	7
Andel av koncernens nettoomsättning, %	1%	1%	1%	1%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	1	-1	-1	2	-6
Justerad balansomslutning, mnkr*	28	26	29	28	26
Justerat eget kapital, mnkr	6	7	7	7	7
Investeringar, mnkr	2	0	2	3	8
Räntabilitet på eget kapital, %	18%	neg	neg	24%	neg
Soliditet, %	23%	26%	25%	26%	28%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 (-1) miljoner kronor och är 2 miljoner kronor högre än föregående år. I utfallet ingår poster av engångskaraktär för nedlagd tid i utvecklingen av den digitala förmedlingstjänsten samt statliga stöd kopplat till pandemin. Rensat för dessa jämförelsestörande poster var resultatet 1 miljoner kronor högre än föregående år. Resultatet och den högre omsättning kommer från ökat antal bostadssökande och fler förmedlade bostäder. Intäktsökningen möts till viss del av högre personalkostnader till följd av en växande organisation.

Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på -2 miljoner kronor i och med att resultatet före finansiella poster, justerat för jämförelsestörande poster, var 0 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 2 (0) miljoner kronor och avser projekt ”delad förmedlingstjänst” som är en utveckling av den digitala kö- och förmedlingstjänsten i samarbete med Boplats Syd.

### **Bolagsspecifika ägardirektiv**

Uppsala bostadsförmedling AB ska vara kommunens verktyg för att säkerställa en effektiv hyresrättsmarknad i Uppsalaregionen.

Bostadsförmedlingen ska ha god kunskap om och marknadsför bostadsmarknaden i Uppsalaregionen.

Bostadsförmedlingen ska verka för att underlätta inträde på bostadsmarknaden med fokus på grupper som har det särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Bostadsförmedlingen ska bära sina egna kostnader och finansieras genom avgiftsbelagd kö samt vid behov avgift för förmedling.

Bolaget ska vara en digital förmedling med en tydlig digital profil.

Bostadsförmedlingen ska ha möjlighet att erbjuda efterfrågade tjänster mot ersättning.

Bolaget ska spela en viktig roll inom det bostadssociala området.

Bolaget uppfyller helt eller delvis kommunfullmäktiges ägardirektiv.

#### *En effektiv hyresrättsmarknad med enkelt inträde*

Bolagets strategi är att erbjuda en tillgänglig, tydlig och transparent förmedlingsprocess som säkerställer förmedling efter kötid och i enlighet med hyresvärdarnas kriterier. Bolaget förser intressenter med underlag för att förbättra matchningen av utbud och efterfrågan. Vid årsskiftet 2020/2021 hade bostadsförmedlingen avtal med 35 hyresvärdar i fem olika kommuner och har under året förmedlat 6 755 bostäder.

Bolaget har harmoniserat publicerings- och svarstider gällande trygghetsboenden för samtliga hyresvärdar. Bostadsförmedlingen kommer även fortsättningsvis prioritera att minska det digitala glappet hos våra bostadssökande genom att öka kompetensen hos användarna av den digitala förmedlingstjänsten samt erbjuda service och tjänster med hänsyn till målgruppers olika förutsättningar och behov.

#### *Kostnadstäckning och erbjuda efterfrågade tjänster mot betalning*

Bostadsförmedlingen arbetar kontinuerligt med att effektivisera verksamheten för att kunna bära sina egna kostnader. Bolagets verksamhet finansieras av de bostadssökande och bolagets strategi är att det ska upplevas som en rimlig kostnad att stå i bostadskön och att få en bostad samt att samtliga bostadssökande har lika möjligheter genom bolagets förmedlingstjänst. Bolaget har under året gjort

marknadsinsatser åt hyresvärdar mot ersättning enligt självkostnadsprincip. Den fulla effekten på avgiftshöjningen som gjordes i december 2019 syns först på helårsbasis år 2021. Bolaget vidareutvecklar förmedlingssystemet och ett samarbete med Boplats Syd har inletts under 2020 för att tillsammans utveckla bostadsförmedlingsuppdraget och effektivisera verksamheterna.

### Verksamhet i Uppsalaregionen

Bostadsförmedlingen ska ha god kunskap om bostadsmarknaden samt marknadsföra den i Uppsalaregionen. Verksamheten stärker regionens attraktionskraft och underlättar för de bostadssökande. Bostadsförmedlingen tillhandahåller en förmedlingstjänst som underlättar för aktörer som bygger hyresrätter i regionen. Under 2020 har bostäder förmedlats i fem olika kommuner. Bolaget beskriver bostadsområden och dess service samt aktiviteter i bostadsannonser.

## Uppsala Kommuns Fastighets AB

Uppsala Kommuns Fastighets AB äger och förvaltar cirka 67 700 kvadratmeter uthyrningsbar yta fördelat på fem fastigheter i stadsdelen Gottsunda. Fastigheterna omfattar två centrumanläggningar för handel, varav den största är Gottsunda centrum, och cirka 300 hyresbostäder. Utöver det förvaltar bolaget även lokaler för vård, skola, idrott och kultur.

Uppsala Kommuns Fastighets AB bildar tillsammans med sina två dotterbolag en underkoncern till Uppsala Stadshus AB.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	14	15	18	17	19
Nettoomsättning, mnkr	98	96	99	91	87
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	3%	3%	3%	3%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-9	-13	42	-1	-3
Justerad balansomslutning, mnkr*	935	1 026	1 042	959	913
Justerat eget kapital, mnkr	251	241	207	206	204
Investeringar, mnkr	29	82	46	75	95
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	20%	neg	neg
Soliditet, %	27%	23%	20%	22%	22%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -9 (-13) miljoner kronor, vilket är 4 miljoner kronor högre än föregående år. Resultatförbättringen beror framförallt på helårseffekt av lokaler som hyrdes ut under hösten 2019 och att vakansgraden i Gottsunda centrum fortsatt att minska. Till viss del motverkas detta av högre kostnader för akuta reparation av lokaler. I årets resultat finns jämförelsestörande poster, såväl positiva som negativa, framförallt till följd av kommunfullmäktiges beslut den 29 april 2019 om att bolagets fastighetsbestånd ska avyttras. Bolagets fastighetsbestånd i Storvreta centrum och en fastighet i Gottsunda har avyttrats under året. Arbetet med avyttringar av bolagets fastigheter innebär omprioriteringar av resurser i bolaget och till följd av detta har rekrytering och tillsättande av vakanta

tjänster varit utmanande och kompetensförsörjning sker genom fler externa konsulter. Ytterligare jämförelsestörande poster är intäktsbortfall och kostnader till följd av pandemin. Effekter av pandemin har belastat resultatet med 5 miljoner kronor. Rensat för dessa poster av engångskaraktär är resultatet 4 miljoner kronor högre än föregående år.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bedömningen är att bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 3 miljoner kronor då resultatet före finansiella poster, justerat för jämförelsestörande poster, var 3 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 50 (82) miljoner kronor och är 32 miljoner kronor lägre än föregående år. Minskningen beror på att några större investeringsprojekt förskjutits i tid till 2021.

### ***Bolagsspecifika ägardirektiv***

Uppsala kommuns Fastighets AB är kommunens redskap för att äga och utveckla samt förvalta lokaler och centrumanläggningar och andra lokaler för handel. Bolaget kan även äga bostäder i anslutning till centrumanläggning.

Bolaget ska vara en motor i utvecklingen av lokala stadsdels- och tätortscentrum och stärkt social sammanhållning i kommunen.

Bolaget ska tillsammans med kommunstyrelsen genomföra en idékoncepttävling för försäljning av Gottsunda Centrum, i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut den 29 april 2019. Bolagets övriga fastigheter ska enligt beslutet säljas till externa aktörer eller överlåtas inom kommunkoncernen.

Bolaget ska erbjuda, om kommunen begär det, upp till fem procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. (Nyuthyrning definieras som det antal lägenheter Uppsala Kommuns Fastighets AB hyr ut per år).

Bolaget ska använda bostadsförmedlingen för förmedling av befintliga och tillkommande lediga hyresbostäder enligt särskilt avtal i likhet med andra aktörer.

Bolaget uppfyller helt eller i hög grad kommunfullmäktiges ägardirektiv.

#### *Gottsunda centrum*

I strategin för Gottsunda centrum utgår bolaget från de viktigaste framgångsfaktorerna; dagligvaruhandeln, parkeringarna och kulturen. Gottsunda centrum har idag flertalet livsmedelsaktörer som tillsammans med Systembolaget utgör centrumets ryggrad. Även apotek och blommar är viktiga inslag i det framgångsrika dagligvaruutbudet. Markparkeringar är en viktig framgångsfaktor för dagligvaruhandeln. Gottsunda Kulturhus har ett omfattande utbud av kulturella aktiviteter. Här finns bibliotek, samlings-salar, biosalong, konstateljéer och olika scener för dans och musik. Sammantaget ger det centrumet en unik prägel.

#### *Social sammanhållning*

Genom att följa strategin för Gottsunda centrum kommer arbetet för stärkt social sammanhållning att utvecklas. Även om centrumutvecklingen bidragit till en positiv utveckling för stadsdelen de senaste 6–9 åren är det dock långt kvar innan Gottsundas stämpel som utanförskapsområde försvunnit. Nyckeln till att långsiktigt säkra utvecklingen ligger i att stärka stadsdelen socialt och skapa en enhet av södra Uppsala.

Bolaget har arbetat med detta genom att driva Kulturpunkten som aktivt samverkar med de fasta institutionerna i kommunen och anordnar en rad av evenemang.

Bolaget arbetar aktivt med Handlingsplan Gottsunda/Valsätra, med säkerhets- och trygghetsfrågor och deltar i att utveckla Gottsundasamverkan med näringsidkare och lokala aktörer i syfte att reducera och förebygga brott och skadegörelse.

*Idékoncepttävling och försäljning av Gottsunda centrum*

Under 2020 genomförde kommunstyrelsen, tillsammans med Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag, en idékoncepttävling för försäljning av Gottsunda centrum. Resultatet av tävlingen är ännu inte fastställt.

*Bostadsförmedling*

Bolaget använder Uppsala bostadsförmedlingen AB för förmedling av befintliga och tillkommande lediga hyresbostäder. Kommunen har under året inte begärt några lägenheter till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand.

## Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB

Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB bedriver uthyrning av lokaler, huvudsakligen till de olika verksamheter som Uppsala kommun har ansvar för. Bolaget äger bland annat stadshuset och konsert- och kongresshuset samt flera brandstationer. Det övergripande verksamhetsmålet är långsiktig förvaltning av fastigheterna genom förvärv, avyttring, ägande och bebyggande. Medborgarnas, de kommunala verksamheternas och de berörda nämndernas behov ska säkerställas.

Verksamheten bedrivs i huvudsak inom tre områden; förvaltning, uthyrning och projektutveckling. Bolaget arbetar kontinuerligt med att anpassa verksamheten utifrån ägardirektiven och att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med hållbarhet som ledstjärna.

Bolaget har gemensam administration med systerbolaget AB Uppsala Kommuns Industrihus. Bolagets styrelse utgörs av representanter från systerbolagets styrelse. Sammantaget innebär det att bolaget drivs utifrån samma rutiner och processer som AB Uppsala Kommun Industrihus.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	0	0	0	0	0
Nettoomsättning, mnkr	27	26	25	34	41
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	1%	1%	1%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-19	-15	-13	-7	1
Justerad balansomslutning, mnkr*	1 385	1 005	604	371	357
Justerat eget kapital, mnkr	307	245	208	175	180
Investeringar, mnkr	420	347	191	47	9
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	1%
Soliditet, %	22%	24%	38%	47%	50%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -19 (-15) miljoner kronor. Då bolagets hyresgäster främst är Uppsala kommun har påverkan av den pågående pandemin varit begränsad. Bolaget har, i linje med beslut av Uppsala kommuns krisledningsnämnd, tillhandahållit hyresrabatt till en av sina hyresgäster och tagit del av krispaketet från staten i form av sjuklönersättningar och sänkt arbetsgivaravgift. Det lägre resultatet



2020 är till övervägande del en konsekvens av högre räntekostnader på grund av den ökade upplåningen för ombyggnationen av stadshuset.

Kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav uppgår till -2 miljoner kronor. Resultatet före finansiella poster uppgick till -9,1 miljoner kronor. Som en följd av det pågående avyttringsarbetet av fastigheterna i AB Uppsala Kommuns Industrihus bör resultat i Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB och AB Uppsala Kommuns Industrihus ses som en helhet vid jämförelse med resultatkravet. Vid en sammanvägning är bedömningen att bolaget klarar resultatkravet.

Årets investeringar var 420 (347) miljoner kronor. Investeringarna avser i huvudsak det pågående arbetet med om- och tillbyggnaden av stadshuset.

### ***Bolagsspecifika ägardirektiv***

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.

Bolaget uppfyller helt eller i hög grad kommunfullmäktiges ägardirektiv.

### *Utveckling och förvaltning*

Bolaget har fortsatt sitt arbete med att identifiera, planera och genomföra underhåll i fastighetsbeståndet. Under 2020 har renoveringar och ombyggnationer av lokaler i längan på Walmstedtska gården utförts och lokalerna har uppgraderats till modern utformning, i Ekeby har takrenovering utförts på Mässen och i Skyttorps brandstation har värmeanläggningen ersatts till en mer energieffektiv. Bolaget har uppgraderat styrsystemet för fastighetsdrift till ett modernare system.

Stadshusprojektet har under 2020 uppnått status ”monterad anläggning”, vilket innebär att medieförsörjning, aggregat, apparater och dylikt har kopplats in och att installationsarbeten och rumsbildningar är iordningställda. Stadshuset förväntas vara klart för inflyttning i slutet av 2021.

### *Hållbarhet och klimatneutralitet*

Flera åtgärder har gjorts för att spara energi i fastighetsbeståndet och energideklarationer har gjorts på samtliga fastigheter.

Stadshusprojektet är det projekt som har störst påverkan i närmiljön. Bolaget fokus på hållbarhet är hög där målet är att certifiera stadshuset enligt kraven för BREEAM Excellent.

## **Uppsala Kommun Skolfastigheter AB**

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB äger, förvärvar, avyttrar, bygger och förvaltar skolfastigheter. Beståndet omfattar idag 136 fastigheter och växer i takt med att nya skolor och förskolor byggs. Fastighetsbeståndet är förskolor, grundskolor och

gymnasieskolor. Bolagets uppgift är att erbjuda ändamålsenliga lokaler för skol- och barnomsorgsverksamhet inom Uppsala kommun. Därigenom ska bolaget bidra till bästa möjliga nyttjande av den samlade fasta egendom, tomträtter och lokaler som används i alla de verksamheter som Uppsala kommun bedriver. Bolagets fastighetsbestånd hyrs till största delen ut till Uppsala kommun.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	86	83	72	57	38
Nettoomsättning, mnkr	679	630	562	519	497
Andel av koncernens nettoomsättning, %	21%	19%	18%	18%	18%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	162	89	42	47	22
Justerad balansomslutning, mnkr*	6 652	6 549	6 203	5 590	4 882
Justerat eget kapital, mnkr	1 056	901	785	760	694
Investeringar, mnkr	546	571	807	784	500
Räntabilitet på eget kapital, %	15%	10%	5%	6%	3%
Soliditet, %	16%	14%	13%	14%	14%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 162 (89) miljoner kronor. I resultatet ingår jämförelsestörande poster i form av en realisationsvinst, försäkringsersättningar, avgångsvederlag och utrangeringar. Bolaget har under året haft en begränsad påverkan av den pågående pandemin men har, i linje med beslut av Uppsala kommuns krisledningsnämnd, tillhandahållit hyresrabatt till sina externa hyresgäster. Bolaget har tagit del av det statliga krispaketet i form av ersättning för sjuklönekostnader och sänkt arbetsgivaravgift. Justeras årets och föregående års resultat för poster av engångskaraktär samt för effekter av den pågående pandemin var resultatet drygt 1 miljoner kronor högre än föregående år.

Nettoomsättningen och de fastighetsrelaterade kostnaderna har ökat till följd av uthyrningen av fler moduler och av helårseffekter från nyproduktioner som färdigställdes under föregående år. Under året har inga nya nyproduktioner färdigställts. Bolaget har under året stärkt driftnettot på sina fastigheter genom ökade hyresintäkter, en mild vinter med minskade kostnader för snöröjning och värme samt genom en fortsatt effektiv fastighetsförvaltning. Organisationen fortsätter att växa och är relaterad till bolagets utökade fastighetsbestånd och många pågående fastighetsprojekt.

Resultatet före finansiella poster, rensat för årets jämförelsestörande poster, uppgick till 177 miljoner kronor. Bolaget uppfyller därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 173 miljoner kronor.

Marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd, exklusive pågående projekt, uppgår per 31 december 2020 till 7 697 (7 449) miljoner kronor, vilket är en ökning med 248 miljoner kronor (3 procent) jämfört med föregående år. Ökningen härrör främst från värdehöjande renoveringar.

Direktavkastning på fastighetsbeståndet är 5,50 (5,54) procent. Den lägre direktavkastningen beror på ett ökat antal nyproduktioner och renoveringar som ger ett högre fastighetsvärde samtidigt som intäkterna inte ökar i samma takt.

Årets investeringar uppgick till 546 (571) miljoner kronor. Investeringarna består i huvudsak av nyproduktion av förskolor, skolor samt underhåll och anpassningar av lokaler. Under året har majoriteten av bolagets investeringsprojekt befunnit sig i tidiga skeden och inga nya skolor eller förskolor har färdigställts. Däremot har konstgräsplanen på Johannesbäcksskolan tagits i bruk under året och renoveringen av Bäcklösa idrottshall färdigställts. Bolaget har tecknat två större entreprenadkontrakt för nybyggnation av Lövstalöt förskola med plats för 108 barn och Lindbackens nya förskola med plats för 144 barn.

### ***Bolagsspecifika ägardirektiv***

Bolaget ska tillsammans med kommunstyrelsen och utbildningsnämnden arbeta fram samverkansmodeller för kostnads- och energieffektiva och ändamålsenliga lokallösningar.

Bolaget ska ha en ledande roll i planeringen och genomföra utbyggnaden av pedagogiska fastigheter för ett växande Uppsala och ta särskilt ansvar för att erbjuda lokaler av god kvalitet och konkurrenskraftiga hyror.

Bolaget ska utgå från lokalförsörjningsplan samt funktionsprogram för pedagogiska lokaler.

Bolaget ska arbeta för att skapa hälsosamma utbildningslokaler.

Bolaget uppfyller helt eller i hög grad kommunfullmäktiges ägardirektiv.

### *Energioptimering och miljöarbete i fokus*

Under året har stort fokus lagts på att lägga grunden till ett systematiskt energiarbete genom bland annat utbildning i driftoptimering, installerade mätare som möjliggör energiuppföljning, påbörjad driftrondering och upprättande av energianalyser. Potentialen för soleanläggningar på fastigheternas tak har kartlagts och en analys ledde fram till ett nytt långsiktigt mål för installerad effekt 4 MW till 2030.

På väg mot ett fossilfritt Uppsala har Uppsala Kommun Skolfastigheter AB under 2020 tecknat tilläggsavtal för fjärrvärme och el. Den energi som levereras till fastigheterna är klimatneutral genom kompensation. Bolaget arbetar också för att få en helt fossilfri fordonsflotta.

### *Fortsatt arbete för att uppnå giftfria lokaler*

Hälsosamma utbildningslokaler/miljöer innebär att barn och vuxna ska kunna vistas i lokalerna och miljöerna utan risk för en försämrad hälsa. Detta innebär att luften ska vara frisk att andas och ingen ska exponeras för farliga ämnen inom- eller utomhus.

Vid nyproduktion kvalitetssäkrar och säkerställer bolaget energisnål drift, giftfria material och god inomhusmiljö genom certifieringssystemet Miljöbyggnad. Bolaget ska också säkerställa en hälsosam inomhusmiljö i det befintliga beståndet. Vid ombyggnationer miljöprövas produkter och byggvaror för att säkerställa att inga farliga ämnen byggs in i fastigheterna. Driftens produkter har miljöprövats.

### *Uppsala växer smart och hållbart*

Genom ansvarsfull resursanvändning och bra materialval har Uppsala Kommun Skolfastigheter AB bidragit till att Uppsala växer smart och hållbart.

## Uppsala Kommun Sport- och Rekreatjonsfastigheter AB

Uppsala Kommun Sport- och Rekreatjonsfastigheter AB äger 46 fastigheter med en sammanlagd yta på 76 844 kvadratmeter. Utöver de fastigheterna äger bolaget 272 hektar mark. Bolaget utvecklar och förvaltar Uppsalas största utbud av arenor och platser för idrott, fritid, rekreation och evenemang. Anläggningarna finns på attraktiva platser i centrala Uppsala och i natursköna områden inom hela Uppsala kommun.

Uppsala Kommun Sport- och Rekreatjonsfastigheter AB ska genom nytänkande och ett klimatsmart tänkande förbättra standarden i fastighetsbeståndet och bidra till bästa möjliga tillgänglighet och användande av mark och lokaler.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	25	21	18	14	12
Nettoomsättning, mnkr	136	96	73	57	72
Andel av koncernens nettoomsättning, %	4%	3%	2%	2%	3%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	9	0	2	-3	16
Justerad balansomslutning, mnkr*	1 724	1 614	1 094	736	552
Justerat eget kapital, mnkr	58	45	43	46	43
Investeringar, mnkr	269	615	365	174	114
Räntabilitet på eget kapital, %	15%	1%	5%	neg	37%
Soliditet, %	3%	3%	4%	6%	8%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

### Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 9 miljoner (0) miljoner kronor. I resultatet ingår jämförelsestörande poster så som utrangeringar och en realisationsvinst. Påverkan av den pågående pandemin har varit begränsad men bolaget har, i linje med beslut av Uppsala kommuns krisledningsnämnd, tillhandahållit hyresrabatt till sina externa hyresgäster. Bolaget har tagit del av det statliga krispaketet i form av ersättning för sjuklönekostnader och sänkt arbetsgivaravgift. Rensat för posterna av engångskaraktär och poster kopplade till den pågående pandemin var resultatet 11 miljoner kronor högre än föregående år.

Bolaget har under flera år varit inne i en expansionsfas där stora investeringar pågått samtidigt som det befintliga beståndet haft ett omfattande underhållsbehov vilket gett lägre resultatnivåer. Idrifttagandet av Studenternas har inneburit att bolagets kostnader för upplåning i pågående investeringsprojekt nu möts av ökade hyresintäkter från uthyrningen av de kommersiella lokalerna och från arenan, vilket stärker resultatet. Detta möts av ökade fastighetsrelaterade kostnader. Tillväxten i bolaget driver en större organisation med fler anställda och högre personalkostnader. Bolagets resultat belastas i år av en förgäveskostnad på 7 miljoner kronor för de kommersiella lokalerna på Studenternas. Av dessa avser drygt 5 miljoner kronor offert- och projekteringskostnader för de befintliga husen och knappt 2 miljoner kronor projekteringskostnader för ytterligare en byggnad som inte uppfördes.

Bolagets resultat före finansiella poster och rensat för de jämförelsestörande posterna uppgick till 19 miljoner kronor. Bolaget uppfyller därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 17 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 269 (615) miljoner kronor. Den enskilt största investeringen var pågående om- och tillbyggnaden av Studenternas. Projektet har inneburit fördyrningar och tidplanen har förskjutits till slutligt färdigställande under 2021.

### ***Bolagsspecifika ägardirektiv***

Bolaget ska tillsammans med idrotts- och fritidsnämnden och gatu- och samhällsmiljönämnden planera för en flerfunktionell användning av lokaler, mark och anläggningar.

Bolaget ska fokusera på att genom underhåll och erforderliga investeringar förbättra standarden på fastighetsbeståndet.

Bolaget ska verka för att erbjuda bra och kostnadseffektiva lokaler och anläggningar.

Bolaget ska, vid uppförande eller tillbyggnation av anläggning, eftersträva att fritids-, sport-, evenemangs- och rekreationsanläggningar kan kombineras med kommersiella- och verksamhetslokaler och/eller bostäder genom lämplig fastighetsbildning.

Bolaget ska verka för att ytterligare förbättra tillgängligheten.

Bolaget uppfyller helt kommunfullmäktiges ägardirektiv.

### ***Bolagets klimatutmaningar***

Under 2020 har bolagets hållbarhetsavdelning tagit fram en solstrategi som ska implementeras för hela bolaget. Klimatprotokollsarbetet har startat och bolaget är sedan 1 oktober 2020 formellt antagen som medlem.

I och med inträdet i klimatprotokollet har bolaget tagit fram fem relevanta klimatutmaningarna. De valda klimatutmaningarna är:

- bygga mer i trä
- underlätta för besökare att transportera sig lättare till anläggningarna
- beräkna klimatpåverkan i samtliga byggprojekt
- energieffektivisera med 20 procent
- egen solex, 5 procent av förbrukningen år 2030.

### ***Förbättrad tillgänglighet***

Underhållsplanen innehåller åtgärder för att förbättra tillgängligheten, både utanför och intill anläggningarna. En förnyad konkurrensupphandling är utförd för belysningsbyte i Anders Diöshallen, Storvreta idrottshallar och Vattholma sporthall. Alla tre projekten är tilldelade och väntar nu på genomförande. Byte sker nu till LED-belysning för att säkra en ljus och säker miljö. Vidare sker arbete fortlöpande med att informera brukare och skapa säkra och lättillgängliga miljöer på våra anläggningar.

## **Uppsala Konsert och Kongress AB**

Uppsala Konsert och Kongress AB bedriver konsert-, kultur-, kongress- och restaurangverksamhet i konsert- och kongresshuset vid Vaksala torg. Bolaget hyr ut lokaler samt arrangerar kongresser, konferenser, möten, mässor, utställningar och evenemang. Bolaget driver även en restaurang och lunchservering.

Konsert- och kongresshuset består av stora salen (1 150 platser), sal B (600 platser), sal C (120 platser), sal D (800 platser bankett, alternativt 1 500 platser stående publik) och flera konferens- och mötesrum. Det finns ytterligare en scen i restaurangdelen som rymmer mellan 200 och 600 besökare.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	68	66	67	68	67
Nettoomsättning, mnkr	16	50	57	51	60
Andel av koncernens nettoomsättning, %	1%	2%	1%	1%	2%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-45	-39	-34	-34	-28
Justerad balansomslutning, mnkr*	72	63	61	83	55
Justerat eget kapital, mnkr	48	36	36	36	3
Investeringar, mnkr	3	6	4	4	6
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	66%	57%	59%	44%	5%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -45 (-39) miljoner kronor. Året inleddes lovande inom såväl program- som mötesverksamhet och 2020 spåddes tidigt att bli ett bra år för verksamheten, men bolagets verksamhet har begränsats kraftigt av pandemin. Huset var stängt från mars till augusti och öppet endast med begränsad verksamhet från september till mitten av november för att därefter stänga igen. Bolagets målsättning blev istället att hantera avbokningar, förflyttningar, finna nya flexibla lösningar och att i största möjliga mån behålla bokningarna för framtiden. 69 procent av samtliga mötesbokningar mellan mars-december 2020 har blivit ombokade. Nettoomsättningen minskade med 34 miljoner kronor jämfört med föregående år.

Årets jämförelsestörande poster är huvudsakligen en konsekvens av pandemin och avser justering av uteblivna intäkter och kostnader, till följd av den nedstängda verksamheten, samt erhållna statliga stödåtgärder som exempelvis permitteringsstöd och omställningsstöd.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras därför resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bedömningen är att bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på -32 miljoner kronor då det justerade resultatet före finansiella poster var -32 miljoner kronor.

Årets investeringar var 3 (6) miljoner kronor och avsåg framförallt implementering av ett affärssystem samt teknisk utrustning och inventarier.

### Ägaridé

**Ägaridé tydliggör ägarens syn på bolagets roll i Uppsalas långsiktiga utveckling och är bolagets långsiktiga direktiv. Den möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer tillitsbaserad styrning och är en grund för kvalitativa samtal, uppföljning och ägardialog i form av hur man lever idén.**

Bolaget ska genom sin verksamhet vara en livfull mötesplats som genomsyras av en unik mix av musik, såväl dag som natt, och som med sin kvalitet med både bredd och spets attraherar och inspirerar till möten mellan människor i olika åldrar och med olika livsstilar – lokalt, nationellt och internationellt.

Bolaget ska genom sin event-, kongress- och konferensverksamhet aktivt bidra till utvecklingen av besöksnäringen i Uppsala och stärka bilden av Uppsala som en attraktiv stad att besöka, leva och verka i.

Bolaget ska samspela med omgivningen och medverka till en levande stadskärna som vidgas mot östra Uppsala utifrån sin geografiska plats.

Bolaget ska samverka med näringslivet och aktörer som stärker de olika verksamheterna inom musikens respektive event-, kongress- och konferensverksamhetens områden.

Bolaget ska ha affärsmässighet som drivkraft.

I februari 2020 beslutade kommunfullmäktige om Uppsala Konsert och Kongress AB:s ägaridé. Ägaridéen har ersatt de tidigare ägardirektiven och är mer långsiktiga direktiv. Innehållet i ägaridéen tydliggör bolagets roll i Uppsalas utveckling.

Under året har bolaget arbetat med att integrera kommunfullmäktiges beslutade ägaridé i verksamheten. Till följd av pandemin har bolagets verksamhet varit helt eller delvis nedstängd under året. Utifrån givna förutsättningar har därför delar i ägaridéen ännu inte varit möjliga att uppfylla fullt ut.

#### *Ett hus för alla*

Uppsala Konsert och Kongress strävar efter att nå fler målgrupper och vara ett centrum för kultur och möten dit alla är välkomna. Uppsala Konsert och Kongress arrangerar vanligtvis cirka 300 kulturevenemang årligen för olika målgrupper och i olika format fördelat på fem scener. Därtill arrangeras under ett år normalt hundratals möten, mässor, konferenser, kongresser och internationella nätverksträffar.

Målet är att vara en angelägenhet för alla Uppsalabor och att komplettera det övriga utbudet i staden. Ett relevant och levande kulturliv är en viktig faktor för en vital stad, och via det program som Uppsala Konsert och Kongress arrangerar – för egen maskin eller i samarbete med andra aktörer – bidrar bolaget till Uppsalas attraktionskraft.

Samarbeten är centrala för bolagets verksamhet. Uppsala Konsert och Kongress arbetar med samarbeten på flera nivåer, lokalt, nationellt och internationellt. Det skapar möjligheter att attrahera artister och produktioner till Uppsala.

## Uppsala Parkerings AB

Uppsala Parkerings AB erbjuder parkeringskunder, såväl privatpersoner som fastighetsägare och näringsidkare i Uppsala kommun, parkeringslösningar med hög kvalitet till rimliga priser. Bolaget har en aktiv roll i de olika samhällsbyggnadsprocesserna i syfte att bidra till att de övergripande trafikpolitiska målen uppnås.

Bolaget äger två parkeringsgarage, Centralgaraget och Dansmästaren, och förvaltar ytterligare ett garage, Kvarnengaraget. I dessa tre anläggningar finns det totalt cirka 1 100 p-platser. Bolaget förvaltar dessutom all gatumarksparkering på allmän plats (cirka 10 000 parkeringsplatser) och 2 500 platser på övrig kommunal kvartersmark. Bolaget bygger egna anläggningar och byggstarten för det kommande projektet Brandmästaren planeras till hösten 2021.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	35	30	29	35	28
Nettoomsättning, mnkr	84	87	89	81	70
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	3%	3%	3%	3%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	25	28	31	27	19
Justerad balansomslutning, mnkr*	307	264	233	207	180
Justerat eget kapital, mnkr	28	29	14	13	13
Investeringar, mnkr	49	94	37	2	2
Räntabilitet på eget kapital, %	89%	99%	221%	208%	146%
Soliditet, %	9%	11%	6%	6%	7%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 25 (28) miljoner kronor. Rensat från jämförelsestörande poster som avser avgångsvederlag, förgäveskostnader och en kundförlust är resultatet 3 miljoner kronor lägre än föregående år. Bolaget har tagit del av det statliga krispaketet i form av ersättning för sjuklönekostnader och sänkt arbetsgivaravgift. Den pågående pandemin har påverkat verksamheten under året då antalet parkörer minskat. Bolaget har minskade intäkter från parkeringsgarage och gatumark på grund av den pågående pandemin. Effekten dämpas av fler utfärdade parkeringsanmärkningar och kontrollavgifter. Under året har bolagets organisation vuxit med fler anställda inom bland annat parkeringsövervakning vilket dels bidragit till de ökade intäkterna, dels till ökade personalkostnader. Därtill ökade kostnaderna kopplat till avtalet med Uppsala kommun kring allmän plats vilket främst beror på indexuppräknig. Färdigställandet av Dansmästaren och ytskiktsreoveringen i Centralgaraget har bidragit till ökade avskrivningar.

Pandemins påverkan på bolagets verksamhet har inneburit stor resultatpåverkan. Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bedömningen är att bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 34 miljoner kronor då resultat före finansiella poster, rensat för jämförelsestörande poster, uppgick till 39 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 49 (94) miljoner kronor. Under året färdigställdes Dansmästaren med små kvarvarande åtgärder. Projektet Brandmästaren är förskjutet i tid vilket dels beror på att ett markförvärv blivit försenat, dels att föreningar i marken behöver saneras.

### ***Bolagsspecifika ägardirektiv***

Uppsala Parkering AB ska i samarbete med gatu- och samhällsmiljönämnden pröva strategi avseende parkeringslösningar med syfte att säkerställa en framtida hållbar finansiering.

Bolaget ska aktivt bidra till att målen i Parkeringspolicy för Uppsala kommun uppnås.

Bolaget ska arbeta för en ökad digitalisering av verksamheten, exempelvis digitala parkeringslednings- och betalssystem.

Bolaget ska verka för ett mobilitetsperspektiv på resande genom att tillhandahålla parkering för bil- och cykelpool.

Bolaget ska säkerställa att, i syfte att tillgodose parkeringsbehovet i centrala Uppsala, skapa 600 nya parkeringsplatser i ett eller flera parkeringsgarage och/eller vid kollektivtrafikförsörjda pendlarparkeringar. Utbyggnaden ska mötas av borttagna parkeringsplatser på markplan.

Bolaget ska, vid uppförande av anläggning, eftersträva att parkeringsanläggningar kan kombineras med kommersiella- och verksamhetslokaler och/eller bostäder genom lämplig fastighetsbildning.

Bolaget ska i de egna parkeringsanläggningarna arbeta med differentierade avgifter och andra marknadsincitament i syfte att hålla hög belägningsgrad i garagen.

Bolaget ska i samverkan med övriga aktörer i kommunen arbeta för utökade möjligheter för laddning av elbilar.

Bolaget uppfyller helt eller delvis kommunfullmäktiges ägardirektiv. Bolaget samverkar med Uppsala kommun för att hitta de bästa förutsättningarna för en optimal trafiklösning och utreder möjligheten att bygga ett centralt parkeringsgarage.

### ***Digitala möjligheter***

Bolaget arbetar ständigt med att se över de digitala möjligheterna och har implementerat det digitala tillståndet för hyrparkering, av detta projekt återstår



digitalisering av boendeparkering där ansvaret ligger hos Uppsala kommun. Redan under 2018 digitaliserade bolaget alla betalautomater och under 2020 har bolaget arbetat med att uppdatera kontaktlösa betalningar (blippfunktion). Blippfunktionen har nu införts för majoriteten av betalautomaterna.

#### *Mobility management*

Bolaget arbetar aktivt tillsammans med gatu- och samhällsmiljönämnden kring mobility management där kommunens cykelparkeringshus och bolagets kommande mobilitetsanläggningar studeras utifrån perspektivet hållbart resande.

#### *Utökad möjlighet för laddning av elbilar*

Bolaget arbetar kontinuerligt med utbyggnaden av laddstolpar, både i centrala lägen så väl som i yttre delar. Bolaget har 60 laddplatser i parkeringshuset Dansmästaren. Bolaget arbetar även med en plan för laddinfrastruktur i centrala Uppsala.

## **Uppsala R2 AB**

Uppsala R2 AB är ett vilande bolag och bedriver för närvarande ingen verksamhet.

## **Uppsala Stadshus Holding AB**

Uppsala Stadshus Holding AB bildades, tillsammans med 12 dotterbolag och dotterdotterbolag, i slutet av 2019. Syftet med bolagsbildningarna var att hantera de avyttringar av AB Uppsala Kommuns Industrihus och Uppsala Kommuns Fastighets AB:s fastighetsbestånd som beslutades av Uppsalas kommunfullmäktige i april 2019.

Avyttringarna har skett i två steg. I ett första steg har AB Uppsala Kommuns Industrihus och Uppsala Kommuns Fastighets AB sålt såväl bolag som fastigheter till Uppsala Stadshus Holding AB och dess dotterbolag och dotterdotterbolag. Därefter, i ett andra steg, har Uppsala Stadshus Holding AB avyttrat 11 av de 12 dotterbolagen och dotterdotterbolagen till externa aktörer.

Efter avyttringarna återstår ett dotterbolag i Uppsala Stadshus Holding AB:s ägo; AB Boländerna 20:1. Dotterbolaget bedriver ingen verksamhet.

	2020
Medelantalet anställda	-
Nettoomsättning, mnkr	0
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	459
Justerad balansomslutning, mnkr*	545
Justerat eget kapital, mnkr	482
Investeringar, mnkr	-
Räntabilitet på eget kapital, %	95%
Soliditet, %	88%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Ekonomiskt utfall

Uppsala Stadshus Holdingkoncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 459 miljoner kronor, varav 469 miljoner kronor är realisationsvinst från avyttringar av dotterbolag till externa aktörer. Mellanskillnaden på cirka 10 miljoner kronor förklaras i allt väsentligt av externa kostnader hänförliga till genomförandet av avyttringarna.

Uppsala Stadshus Holding AB föreslås dela ut 370 miljoner kronor till ägaren Uppsala Stadshus AB. Utdelningen ryms inom det egna kapitalet och kan ske med en fortsatt hög och betryggande soliditet.

## Uppsala stadsteater AB

Uppsala stadsteater AB är en av Sveriges främsta konstnärliga teatrar med en stark lokal förankring och med goda nationella och internationella relationer. Bolaget strävar efter att aktivt bidra till en utveckling av kulturlivet i Uppsala och stärka Uppsala som en attraktiv stad. Genom kombinationen av en bred och spetsig repertoar är teatern en av landets mest uppmärksammade stadsteatrar.

Ett vanligt år tar omkring 80 000 personer del av stadsteaterns utbud med ett 20-tal egna produktioner, gästspel och andra aktiviteter. Teatern bedriver även gästspel utanför huset inom performance, nycirkus och dans samt samarbetar med teatrar i och utanför Sverige. Uppsala stadsteater har också dramapedagogisk verksamhet som vilar på fyra grundpelare; ungdomsensemblen, pedagogiskt arbete i skolorna, teaterföreställningar och pedagogiskt arbete på teatern.

Förutom dekorateljéerna som ligger på Bolandsgatan ryms alla scener samt kontor och tillverkning i teaterhuset på Kungsgatan. I teaterhuset finns också Teaterrestaurangen, Teaterbaren och Kafé Rekommenderas.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	96	104	97	95	98
Nettoomsättning, mnkr	7	14	12	17	14
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	0%	1%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-77	-76	-73	-70	-71
Justerad balansomslutning, mnkr*	112	110	105	103	33
Justerat eget kapital, mnkr	89	87	88	85	11
Investeringar, mnkr	7	5	4	2	7
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	79%	79%	83%	83%	34%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -77 (-76) miljoner kronor. Under året har verksamheten påverkats kraftigt av den pågående pandemin som resulterat i stora begränsningar av verksamheten och under perioder även nedstängning. Bolaget har tagit del av det statliga krispaketet i form av ersättning för sjuklönekostnader, sänkt arbetsgivaravgift och omsättningsstöd. Därutöver har bolaget fått utökat stöd från regionen, utöver ordinarie bidrag, samt ett riktat bidrag för digital satsning för barn och unga. Nettoomsättningen minskade med 47 procent jämfört med föregående år då föreställningar fick ställas in och flyttas. För att möta de minskade intäkterna har bolaget arbetat aktivt med kostnadskontroll. En översyn har gjorts av bemanningen och befintlig personal har utfört uppdrag som vanligtvis bemannas av timanställda. Flera produktioner har flyttats över till 2021 vilket inneburit att tillhörande produktionskostnader belastar nästa år istället för 2020. De ekonomiska konsekvenserna av pandemin dämpas något av det starka resultat som bolaget hade i början av året.

Under året har Uppsala stadsteater AB haft 22 995 (76 068) besökare vilket är en minskning med cirka 70 procent jämfört med föregående år.

Pandemins påverkan på bolagets verksamhet har inneburit stor resultatpåverkan. Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bedömningen är att bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på -74 miljoner kronor då resultatet före finansiella poster, rensat för jämförelsestörande poster, uppgick till -74 miljoner kronor.

Årets investeringar var 7 (5) miljoner kronor och avsåg till övervägande del interiör och scenteknik.

### **Bolagsspecifika ägardirektiv**

Uppsala stadsteater AB ska, främst genom produktion av scenkonst med egen ensemble, aktivt bidra till en utveckling av kulturlivet i Uppsala.

Bolaget ska aktivt bidra till utveckling av besöksnäringen i Uppsala och stärka bilden av Uppsala som en attraktiv stad att besöka och bo i.

Uppsala stadsteater AB ska presentera egna produktioner och samarbeten, samt tillhandahålla en arena för gästspel och andra aktiviteter.

Bolaget ska föra dialog och samverka med kulturmännen, andra kulturinstitutioner och besöksmål för att stärka kulturlivet, uppnå samordningsvinster samt bidra till Uppsalas kulturella utveckling.

Under året har bolagets verksamhet kraftigt påverkats av den pågående pandemin genom begränsad eller nedstängd verksamhet. Utifrån givna förutsättningar är bedömningen att bolaget helt eller i hög grad uppfyller kommunfullmäktiges ägardirektiv.

#### *Bidrar till utveckling av kulturlivet*

Under en säsong arbetar ett stort antal konstnärer från Sverige och övriga världen tillsammans med teaterns ensemble i längre perioder. Detta bidrar till den konstnärliga utvecklingen och är avgörande för att teatern ska behålla sin starka position nationellt.

Teatern tar fram originalverk och fyller huset med verksamhet under högsäsong. Under ett normalt år bjuder teatern in gästspel för att komplettera teaterns egen repertoar och berika teaterns utveckling och även publiken.

Dialog och samarbeten förs på flera nivåer med kulturförvaltningen samt fria teatergrupper och föreningar. Det sker även samarbeten med Uppsala universitet. I alla dessa forum dras nytta av varandras kompetens för att stärka kulturlivet samt hitta samordningsvinster på olika plan.

#### *Uppsala - en attraktiv stad*

Teaterns position på Kungsgatan och med dess rika program som under en normal säsong innehåller repertoar på fyra scener bidrar till att sätta Uppsalas kulturliv på kartan. Teaterns repertoar lockar inte bara Uppsalabor utan även publik från hela länet och angränsande län. Produktioner recenserar alltid i riksmidia och har en betydande plats på Sveriges kulturkarta.

De gränsöverskridande samarbetena med universitet, högskolor, föreningar och andra teatrar har gjort teatern attraktiv inom fler områden än just scenkonstområdet både i och utanför kommunen.

## **Uppsala Vatten och Avfall AB**

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för kommunens vatten- och avloppsförsörjning (VA) samt avfallshantering. Med avancerad teknik och stort kunnande tillgodoser bolaget Uppsalas behov av vattenförsörjning och avlopp. Bolaget tar hand om hushållsavfall, producerar biogas samt återvinner avfall. Sammantaget levererar bolaget dricksvatten och hanterar avloppsvatten för mer än 200 000 personer och ansvarar för hämtning och behandling av hushållsavfall från alla hushåll och företag i Uppsala. Bolaget producerar och levererar även biogas till bland annat stadsbussarna i Uppsala. Vid bolagets avfallsanläggning Hovgården sorteras och behandlas grov-, bygg- och industriavfall, askor, förorenade jordmassor med mera.

VA-försörjningen och den för kommunen obligatoriska avfallshanteringen finansieras via taxor enligt lagen om allmänna vattentjänster respektive miljöbalken. Verksamheterna regleras även till stor del av nationella lagar och förordningar. Dessa kompletteras med föreskrifter som fastställs av kommunfullmäktige som reglerar de lokala förhållandena.

Biogasproduktion och Hovgårdens avfallsanläggning bedrivs enligt affärsmässiga principer. Den verksamheten redovisas i den konkurrensutsatta verksamheten.

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	248	236	221	206	199
Nettoomsättning, mnkr	638	609	576	520	492
Andel av koncernens nettoomsättning, %	17%	17%	17%	16%	16%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	30	35	5	21	-3
Justerad balansomslutning, mnkr*	3 299	3 231	3 091	2 655	2 275
Justerat eget kapital, mnkr	393	393	393	243	140
Investeringar, mnkr	349	278	362	340	224
Räntabilitet på eget kapital, %	8%	9%	1%	9%	neg
Soliditet, %	12%	12%	12%	9%	6%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Ekonomiskt utfall

Resultat efter finansiella poster uppgick till 30 (35) miljoner kronor vilket är 5 miljoner kronor lägre än föregående år. I resultatet ingår jämförelsestörande poster så som en realisationsvinst från försäljning av fordon och utrangeringar. Bolaget har haft en viss påverkan av den pågående pandemin i form av minskad gasförsäljning. Bolaget har tagit del av det statliga krispaketet i form av ersättning för sjuklönekostnader och sänkt arbetsgivaravgift.

För de taxefinansierade monopolverksamheterna ska resultatet i normalfallet vara noll då uppkomna överskott/underskott regleras mot balansposterna "förutbetalda avgifter" i balansräkningen. Kostnaden för skadestånden som ålades bolaget efter skyfallet i juli 2018 återfinns i sin helhet inom VA-monopolet. Då de förutbetalda avgifterna i den så kallade brukningstaxefonden inte täckte det underskott som uppkom i monopolverksamheten till följd av skadeståndet belastade VA-monopolet resultatet under 2020 med 12 miljoner kronor, vilket är 9 miljoner kronor lägre än föregående år. Bolaget har under året återställt det egna kapitalet för VA-monopolet och därför regleras återigen uppkomna överskott/underskott mot balansposterna. Innan återställningen visar verksamheten ett högre resultat än föregående år vilket beror både på taxehöjningen som genomfördes under april 2020 och på ökade volymer. Utökade lagkrav och en växande stad har bidragit till ökade kostnader för en växande organisation. Därutöver har fler projekt avslutats vilket gett ökade avskrivningar.

Resultatet från den konkurrensutsatta verksamheten uppgår till 18 miljoner kronor, vilket är 3 miljoner kronor högre än föregående år. Hovgårdens resultat är knappt 6 miljoner kronor högre än föregående år. Avvikelsen förklaras i huvudsak av ökade volymer in till Hovgårdens avfallsanläggning vilket genererar högre intäkter. Bolaget har under året betalat högre avfallsskatt än föregående år då mindre mängder material blivit utkört för sluttäckning. 2019 hade bolaget högre entreprenadkostnader då ett större sluttäckningsarbete pågick.

Biogasens resultat uppgick till 6 miljoner kronor vilket är knappt 3 miljoner kronor lägre än föregående år. Under året har verksamheten påverkats av den pågående pandemin då den neddragna kollektivtrafiken medfört att biogasförsäljningen minskat. Därtill har även priset på biogas minskat under året vilket ytterligare påverkar intäkterna. Intäktstappet möter kostnadsminskningen bolaget haft för gasinköp. Resultatet förklaras av att verksamheten haft ökade kostnader för reparation och underhåll och lägre kostnader för utrangeringar.

Bolagets resultat före finansiella poster, för den konkurrensutsatta verksamheten och rensat för jämförelsestörande poster, uppgick till 18 miljoner kronor. Bolaget uppfyller därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 12 miljoner kronor.

Investeringarna var 349 (278) miljoner kronor. Investeringarna är framför allt hänförliga till upprustningen av reningsverket och utbyggnaden av ledningsnätet för att möta en växande stad.

### **Bolagsspecifika ägardirektiv**

Bolaget ska utarbeta, för beslut i kommunfullmäktige, förslag till bestämmelser för brukande av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i Uppsala kommun (ABVA) och föreskrifter om taxa för brukande av den allmänna anläggningen samt förslag till verksamhetsområde. Bolaget får besluta om avgifternas belopp enligt beräkningsgrunder i taxeföreskrifterna.

Bolaget ska utarbeta, för beslut i kommunfullmäktige, förslag till renhållningsordning och avfallsplan samt förslag till taxa för hushållsavfallstjänster.

Bolaget ska ha planeringsansvar för att utveckla och tillämpa principerna som bidrar till en långsiktigt hållbar dagvattenhantering inom kommunen, att ta recipienthänsyn och att planera för alternativa avrinningsvägar är viktiga faktorer i detta. Ansvaret ska inkludera planering för hantering av markvatten i fysisk planering. Bolaget ska vara kommunens kompetensresurs avseende dagvatten.

Bolaget ska vara en föregångare i resurshushållning, cirkulärt näringsutnyttjande och minskad vattenförbrukning och implementera det i utbyggnaden av ny vatten- och avloppsinfrastruktur.

Uppsala vatten ska utveckla strategier för att kunna ställa miljökrav på upphandlade tjänster och därigenom åstadkomma en klimatomställning av fordonsflottan. Bolaget bidrar till cirkulär ekonomi i kommunen och har ett strategiskt utvecklingsansvar för biogas i hela kommunen, samt verkar för att ytterligare tankställen för biogas etableras.

Bolaget ska vara kommunens kompetensresurs avseende förvaltning av yt- och grundvattenresurser och har inom kommunen ansvar för Riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning. Kompetenser nyttjas även för innovation och utveckling inom miljöteknikområdet.

Bolaget ska äga, driva och utveckla kommunens anläggningar för biogasverksamhet och Hovgårdens avfallsanläggning.

Bolaget uppfyller helt kommunfullmäktiges ägardirektiv.

### *Bolagets ansvar och roll i samhällsutvecklingen - rent vatten och smarta kretslopp*

Under året har bolaget implementerat den av kommunfullmäktige beslutade taxestrukturen inklusive taxehöjning för VA-kollektivets verksamhet.

Bolaget har under året fattat beslut om att föreslå en VA-plan som har godkänts av berörda nämnder och styrelsen efter att ha tagits fram i ett förvaltningsövergripande samarbete. Förslagen förväntas beslutas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i början av 2021.

Bolaget har under året ökat sitt samarbete med större bolag i kommunen som har tillväxtplaner. Samarbetsavtal har tecknats med både Cytiva och Galderma avseende ökade dricksvattenleveranser, i syfte att säkerställa tillväxten utan negativ påverkan på VA-kollektivet. Under året har bolaget ökat sin dricksvattenproduktionskapacitet med ca 15 procent till följd av ett processtekniskt förbättringsarbete. Samtidigt har bolaget intensifierat arbetet med att skapa förutsättningarna för tillväxt genom att öka dricksvattenproduktionen inom befintliga anläggningar, men även genom förstudier för ökad råvattenframställning i framtiden. Under 2020 har handlingar för beslut om nytt miljötillstånd för Kungsängsverket lämnats in till Miljödomstolen, eftersom nuvarande tillståndsgivna kapacitetsutrymmet har utnyttjats.

Under 2020 har ett nytt avtal tecknats för hämtning av hushållsavfall för distrikt C efter upphandling. En ny entreprenör har kontrakterats från och med kvartal 1 2021. Samråd

med FTI (Förpacknings- och Tidningsinsamlingen) har genomförts. Eftersom inget nationellt insamlingssystem fick tillstånd för fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar, har regeringen ändrat på infördedatum men även beslutat om att tidningar och papper framöver ska vara ett kommunalt ansvar (och inte producentansvar). Bolaget kommer under 2021 utreda möjligheterna till en valfri tilläggstjänst avseende hämtning av förpackningar samt förslag på hur det kommunala ansvaret för tidningar och papper kan tas över.

#### *För ett hållbart Uppsala*

Papperspåsen har under året införts och delats ut till ca 50 000 hushåll i Uppsala och utrullningen av det obligatoriska emballaget för matavfall fortsätter. Preliminära uppföljningsresultat visar att bolaget tack vare arbetet med papperspåsen nu för första gången når 25 procents andel matavfall i förhållande till den totala insamlade mängden hushållsavfall, vilket är i enlighet med bolagets egna mål.

På grund av pandemin har antalet besök till verksamheten i princip helt upphört. Pumphuset och flertalet events kopplade till Pumphuset har varit stängda större delen av 2020. I stället har några digitala paket erbjudits samt en dagvattenvandring för barn i lägre åldrar har tagits fram.

#### *Klimatomställning i fordonsflottan*

Bolaget har inom den egna fordonsflottan nått över 75 procent fossilfritt nyttjande 2020.

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Stadshus AB avger härmed berättelse över bolagets verksamhet för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Uppsala Stadshus AB (organisationsnummer 556500-0642) ägs till 100 procent av Uppsala kommun (organisationsnummer 212000-3005). Uppsala Stadshus AB med 15 helägda dotterbolag utgör Uppsala stadshuskoncern. Denna ingår och konsolideras in i Uppsala kommunkoncern, vilken redovisas i Uppsala kommuns årsredovisning.

Moderbolaget Uppsala Stadshus AB har ett övergripande ansvar för att leda och samordna verksamheten i bolagskoncernen i enlighet med de ägardirektiv och resultatkrav som beslutas av kommunfullmäktige i Uppsala kommun.

I Uppsala stadshuskoncernen bedrivs bostadsförsörjning, fastighetsförvaltning, kultur- och fritidsverksamhet, vatten- och avfallsverksamhet, parkeringsverksamhet, bostadsförmedling och produktion av biogas.

Enligt beslut av kommunfullmäktige råder personunion mellan Uppsala Stadshus AB och kommunstyrelsens arbetsutskott. Styrelsen består av åtta ledamöter, varav en är arbetstagarrepresentant. Utöver det finns fyra suppleanter. Verkställande direktör i moderbolaget är Joachim Danielsson, tillika stadsdirektör i Uppsala kommun.

## Väsentliga händelser i bolagskoncernen 2020

### Coronapandemin

Sedan den 11 mars 2020 klassar världshälsoorganisationen, WHO, utbrottet av covid-19 som en global pandemi. Uppsala kommun gick i början av mars in i en krisledningsorganisation för att erbjuda en plattform för samverkan och ledning till förvaltningar och bolag i deras hantering av covid-19. Kommunen aktiverade även en krisledningsnämnd som fattade beslut kring åtgärder och aktiviteter för att dämpa effekterna av smittspridningen och dess konsekvenser för nämnder, men även näringslivet. Nämnden gav även bolagsstyrelserna rekommendationen att följa de åtgärder som fastställts av nämnden.

Bolagen inom stadshuskoncernen har alla påverkats av den pågående pandemin. I likhet med medarbetare på Uppsala kommun uppmanades även medarbetare på bolagen att arbeta hemifrån om möjligheten fanns. Planerade aktiviteter har om möjligt genomförts digitalt, men många aktiviteter har flyttats eller ställts in.

Konsekvenserna av de restriktioner som kommit från både staten och kommunen för att stoppa smittspridningen har inneburit minskade intäkter, inställda aktiviteter, stängda verksamheter, begränsad möjlighet till måluppfyllelse samt ökad frånvaro bland personal. Pandemin har haft en negativ resultatpåverkan med 34 miljoner kronor för koncernen, där bolag som arbetar med besöksnäring drabbats hårdast. Flera evenemang har ställts in eller flyttats. Stängda gränser och reserestriktioner har inneburit en stor påverkan på besöksnäringen då gästerna till staden uteblivit. Uppsala konsert och kongress AB, Fyrishov AB och Uppsala stadsteater AB har på grund av restriktioner fått stänga ned sina verksamheter vid två tillfällen under året och i övrigt bedrivit kraftigt begränsad verksamhet.

Även fastighetsbolagens verksamheter har påverkats, om än i en begränsad utsträckning. För att minska smittspridning har vissa underhållsåtgärder behövt skjutas upp. Hyresrabatter och uppskov till externa hyresgäster har påverkat några av fastighetsbolagen. Arbetet med uthyrning av vakanta lokaler är fortsatt utmanande.

### Förändring i Uppsala kommuns fastighetsäggande

Uppsalas kommunfullmäktige fattade i april 2019 beslut att avyttra fastighetsbeståndet i AB Uppsala Kommuns Industrihus och Uppsala Kommuns Fastighets AB.

I slutet av 2019 bildades koncernen Uppsala Stadshus Holding AB som en förberedelse inför hanteringen av avyttringarna. Under 2020 skedde, i ett första steg, försäljningar av fastigheter och dotterbolag från AB Uppsala Kommuns Industrihus och Uppsala Kommuns Fastighets AB till Uppsala Stadshus Holding AB:s dotterbolag. Därefter avyttrade Uppsala Stadshus Holding AB sina dotterbolag, uppdelade på tre fastighetsportföljer, till externa köpare.

Försäljningen av de tre fastighetsportföljerna har genererat en total koncernmässig resultateffekt på 298 miljoner kronor (340 miljoner kronor beaktat skatteeffekter). Likvidmässigt har försäljningarna genererat 1 225 miljoner kronor. Vid slutreglering av försäljningen från en av fastighetsportföljerna förväntas ytterligare likvid inflyta under 2021. Hur stor denna likvid kommer att bli är ännu osäkert.



## Samordningsprojekt i stadshuskoncernen

Under 2020 genomfördes en samordningsutredning för att kartlägga behovet av ett eventuellt samgående mellan Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB, Uppsala Kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB, Fyrishov AB och Uppsala R2 AB. Ett samgående skulle skapa ett större bolag med ökade resurser, tydligare styrning och förenklad samordning. För medborgaren skapas en tydlighet då hanteringen av lokalbokningar och frågor om utveckling inom idrotts- och fritidsområdet samlas inom ett och samma bolag.

Utredningen visade på stora synergieffekter och ekonomiska fördelar vilket resulterade i att kommunfullmäktige i november 2020 beslutade att bolagen ska fusioneras. Utöver dessa bolag kommer även delar av kommunens verksamhet att gå över till det nya bolaget. Samordningsarbetet påbörjas under 2021 och det nya bolaget, Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB, planeras vara verksamt från den 1 september 2021.

## Låga grundvattennivåer och bevattningsförbud

Dricksvattenförsörjningen har de senaste åren fått en central plats i samhällsdebatten dels till följd av de senaste årens torka, dels till följd av nya förordningar som har införts i svensk lagstiftning. Inom Uppsala Vatten och Avfall AB:s verksamhetsområde har bevattningsförbud behövt införas på flertalet orter de senaste åren vilket skapat krav på att vattentillgången ska förbättras. Samtidigt finns ett ökat behov av dricksvatten när befolkningen växer och även på grund av en ökad efterfrågan från näringslivet. I takt med att Uppsala stad fortsätter att växa behöver dricksvattenförsörjningen säkerställas vad gäller såväl kvalitet som kvantitet. Bolaget har under 2020 fortsatt arbetet i den riktning som den strategiska vattenförsörjningsplanen pekat ut gällande den långsiktiga dricksvattenförsörjningen för Uppsala.

## Resultat och ställning

### Fem år i sammandrag

	2020	2019	2018	2017	2016
Medelantalet anställda	1 010	1 019	952	912	868
Nettoomsättning, miljoner kronor	3 282	3 235	3 047	2 853	2 740
Rörelsens intäkter, miljoner kronor	3 529	3 376	3 278	3 038	2 808
Resultat efter finansiella poster, mnkr	639	258	280	621	157
Resultat efter skatt, miljoner kronor	611	167	209	465	77
Justerad balansomslutning, mnkr*	27 825	27 795	25 725	23 666	21 401
Justerat eget kapital, miljoner kronor	5 877	5 197	4 960	4 675	4 210
Investeringar, miljoner kronor	2 558	2 834	2 906	2 746	1 898
Räntabilitet på eget kapital, %	11%	5%	6%	13%	4%
Soliditet, %	21%	19%	19%	20%	20%

\*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 och 2020 års balansomslutningar

## Koncernen

Koncernens nettoomsättning ökade under året med 47 (188) miljoner kronor. Den pågående pandemin har bidragit till minskad nettoomsättning för bolagen kopplade till besöksnäring genom kraftig minskning av antalet besökare. Effekten dämpas av fastighetsbolagens ökning av färdigställda och fler uthyrda fastigheter.

Finansnettot uppgick till 264 (-260) miljoner kronor. Av årets positiva finansnetto avsåg 519 miljoner kronor realisationsvinster. Dessa exkluderade uppgick finansnettot till -255 miljoner kronor. Att räntekostnaderna var lägre än tidigare år är framför allt en följd av det rådande gynnsamma ränteläget. Nyupplåning och refinansiering av lån har skett till lägre räntenivåer än tidigare erhållna räntevillkor, vilket bidragit till ett lägre finansnetto.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 639 (258) miljoner kronor. Som följd av kommunfullmäktiges beslut i april 2019 har flera fastighetsförsäljningar genomförts under året. Fastigheterna ägdes ursprungligen av AB Uppsala Kommuns Industrihus och Uppsala Kommun Fastighets AB och de såldes i tre olika portföljer till externa köpare. Härutöver har Uppsala kommun Skolfastigheter AB sålt en fastighet i Luthagen och Uppsala Sport och rekreativfastigheter AB har sålt marken Kronåsen till Uppsala kommun. I årets resultat ingår jämförelsestörande poster så som realisationsresultat och kostnader hänförliga till dessa avyttrade fastigheter, förgäveskostnader och utrangeringar. Renstat för dessa poster av engångskaraktär var resultatet 317 (298) miljoner kronor. Därutöver har den pågående pandemin haft en negativ påverkan på årets resultat med 34 miljoner kronor. Trots pandemins påverkan var resultatet i nivå med föregående år. Det förklaras i huvudsak av att flera bolag färdigställt flera stora fastighetsprojekt vilket ökat intäkterna och stärkt resultatet.

Resultatet efter skatt var 611 miljoner kronor. I resultatet ingår en redovisad skattekostnad på 28 miljoner kronor, varav 41 miljoner kronor avsåg uppskjuten skatt och 13 miljoner kronor en korrigerig av tidigare års skattekostnad.

Balansomslutningen per 31 december 2020 var 27 825 (27 795) miljoner kronor och är i nivå med föregående år. Koncernen har fortsatt höga investeringsnivåer men detta dämpas av årets avyttringar av fler av koncernens fastigheter. Årets investeringar uppgick till 2 558 (2 834) miljoner kronor.

Under 2020 har koncernens låneskuld minskat från 20 222 miljoner kronor vid årets ingång till 19 540 miljoner kronor vid årets utgång. Minskningen förklaras av att likviditet från försäljningen av placeringar i Uppsalahem AB och årets genomförda fastighetsförsäljningar har använts till att finansiera pågående investeringar och amortera lån. Låneskulden möter väsentliga övervärden i koncernens fastighetsbestånd.

Soliditeten uppgick till 21 procent vilket är 2 procentenheter högre än föregående år. Koncernens soliditet har ökat då resultatet från de genomförda avyttringarna har stärkt det egna kapitalet.

## Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 13 (7) miljoner kronor och avser försäljning och vidarefakturerig av tjänster till koncernens dotterbolag. Kostnader för köp av tjänster från Uppsala kommun och externa konsulter uppgick till 14 (18) miljoner kronor.

Räntekostnaderna uppgick till 15 (17) miljoner kronor. Moderbolagets låneskuld vid årets utgång var 1 523 (1 676) miljoner kronor.

Resultatutjämning sker inom koncernen, i form av att bolag med skattemässiga överskott lämnar koncernbidrag och att bolag med skattemässiga underskott erhåller koncernbidrag. Då några av koncernens fastighetsbolag kunnat göra skattemässiga direktavdrag har moderbolaget lämnat större koncernbidrag än vad som erhållits, totalt med 62 miljoner kronor. Efter resultatutjämning i koncernen redovisar moderbolaget ett negativt resultat efter skatt på 76 miljoner kronor.

## **Investeringar**

Uppsala växer vilket ökar behovet av infrastruktur, såsom bostäder, skolor, vatten- och avfallshantering, anläggningar för idrott, fritid och parkering med mera. Merparten av Uppsala kommuns investeringar sker i de kommunala bolagen som ingår i stadshuskoncernen. Investeringsbehovet bedöms vara stort även de kommande åren och omfattar både ny infrastruktur och förnyelse av befintlig infrastruktur.

För investeringar över 50 miljoner kronor krävs ett igångsättningstillstånd från styrelsen i Uppsala Stadshus AB. Prövningen av styrelsen ska visa om det går att begränsa investeringen, skjuta på investeringen i tid eller helt avstå om konsekvenserna till exempel visar på en bristande lönsamhet eller nytta. Bland de investeringstillstånd som beviljats under året kan nämnas Uppsalahems renovering av studentbostäder på Rackarberget, Uppsala Parkerings AB:s mobilitetsanläggning i Rosendal, Uppsala Vatten och Avfall AB:s återvinningscentral i Fyrislund samt ett antal förskolor och skolor som Uppsala Kommun Skolfastigheter AB kommer uppföra.

Investeringarna i koncernen uppgick 2020 till 2 558 (2 834) miljoner kronor och fem av koncernens bolag, Uppsalahem AB, Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, Uppsala Vatten och Avfall AB, Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB och Uppsala Kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB står för en klar majoritet av investeringarna. Den lägre investeringsnivån jämfört med föregående år förklaras framförallt av att om- och tillbyggnaden av Studenternas är i sin slutfas och beräknas färdigställas under 2021. Investeringsnivån är i övrigt i nivå med föregående år.

Bland större pågående projekt märks om- och tillbyggnad av stadshuset och Studenternas samt ett antal projekt i Uppsalahem AB så som nyproduktion i Bäcklösa, Rosendal och kvarteret Sverre samt ett renoveringsprojekt i Salabacke. Uppsala Vatten och Avfall AB, Uppsalahem AB och Uppsala Kommun Skolfastigheter AB investerar fortsatt betydande belopp i underhåll, renovering, hyresgästanpassning och utbyggnad av kapacitet i befintlig infrastruktur.

Uppsalahem AB har under året färdigställt 230 lägenheter i nyproduktion samt haft inflyttning i 276 renoverade lägenheter. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB har flertalet projekt i tidiga skeden och därmed har inga nya skolor eller förskolor färdigställts. Konstgräsplanen på Johannesbäcksskolan har tagits i bruk under året och renoveringen av Bäcklösa idrottshall har färdigställts.

## **Finansiering**

Finanspolicyn för Uppsala kommunkoncern, med tillhörande finansiella riktlinjer, reglerar finansverksamheten i de kommunala bolagen.

Bolagskoncernens dagliga likviditetsflöden samordnas i kommunens gemensamma koncernkontosystem, där framförallt det kortsiktiga likviditetsbehovet tillgodoses. Det långsiktiga likviditetsbehovet tillgodoses genom upplåning via kommunens internbank. Det sker genom att Uppsala kommun upptar externa lån på kapitalmarknaden som vidareutlånas till bolagen. Utlåning från kommunen till bolagen sker till marknadsmässiga villkor och motsvarar den finansieringskostnad som bolagen skulle haft om motsvarande upplåning skett i eget namn. Beloppsramar och villkor för bolagens upplåning fastställs årligen av kommunstyrelsen. Bolagens egna låneskulder till kreditinstitut ersätts över tid med upplåning via kommunens internbank i takt med att dessa lån förfaller.

Stadshuskoncernens samlade räntebärande låneskuld uppgick per 31 december 2020 till 19 540 (20 222) miljoner kronor, varav låneskuld till kreditinstitut 1 600 (2 900) miljoner kronor och låneskuld till Uppsala kommun 17 940 (17 323) miljoner kronor. Trots koncernens investeringsbehov, som delvis har lånefinansierats, så har låneskulden minskat under 2020 då likviditet från försäljning av placeringar i Uppsalahem AB och årets genomförda fastighetsförsäljningar har använts till att finansiera pågående investeringar och amortera lån.

Koncernens genomsnittliga ränta har under året sjunkit med 0,1 procentenheter till 1,2 (1,3) procent. Det förklaras av att nyupplåning och refinansiering av befintliga lån har skett till lägre räntenivåer och därmed påverkat den genomsnittliga räntan.

Moderbolagets räntebärande låneskuld uppgick per 31 december 2020 till 1 523 (1 676) miljoner kronor. Låneskulden har minskat med 153 miljoner kronor vilket förklaras av att lån har amorterats. Moderbolagets genomsnittliga ränta har under året sjunkit med 0,1 procentenheter och uppgick till 0,9 (1,0) procent.

## Miljöredovisning

Av koncernens bolag är det endast Uppsala Vatten och Avfall AB och Fyrishov AB som bedriver en tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet. Fastighetsbolagen kan, vid enstaka tillfällen, omfattas av tillstånds- och anmälningsplikten vid vissa ny- och ombyggnationer.

Den tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheten i Uppsala Vatten och Avfall AB gäller uttag av yt- och grundvatten för vattenproduktion, utsläpp till recipient av renat avloppsvatten och dagvatten, biogasproduktion samt verksamheten vid Hovgårdens avfallsanläggning. Den tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheten utgör 100 procent av bolagets nettoomsättning. Bolaget arbetar med att en kvalitetscertifiering enligt ISO 9001, har ackreditering för att bedriva laboratorieverksamhet, samt för slamcertifieringssystemet REVAQ och biogödselscertifiering enligt SPCR 120.

Efter översvämningen som skedde på Kungsängsverket 2018 har arbete påbörjats för att klimatanpassa anläggningen och minska risken för översvämningar i framtiden. Om- och tillbyggnation av Kungsängsverket är en viktig förutsättning för att möta tillväxten i Uppsala. Planering för dessa om- och tillbyggnationerna pågår nu och arbetena kommer att pågå löpande de kommande tio åren. Parallellt med planeringen för om- och tillbyggnationen pågår processen för nytt miljötillstånd. Tillståndsansökan lämnades till mark- och miljödomstolen i maj 2020.

Förberedande arbete har även startat för revidering av biogasanläggningens miljötillstånd. Hovgårdens verksamhet har under året installerat utökad fosforrening,

men tillkommande mängder har varit högre än förväntad varför det kvarstår risk för villkorsöverskridande på sikt.

Fyrishov AB, som bland annat erbjuder bassängbad för allmänheten, bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt § 38 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Den anmälningspliktiga verksamheten utgör 52 procent av bolagets nettoomsättning. Bolaget har en genomarbetad miljö- och klimatprofil med en Svanen-certifierad restaurang, Green Building certifierade multihallar, två egna solcellsanläggningar och en parkering med laddstolpar för elbilar.

Uppsala ska växa på ett hållbart och ansvarsfullt sätt. De kommunala bolagen arbetar aktivt för att hållbarhetsperspektivet ska lyftas fram och vara väl inarbetade i sina organisationer. De kommunala bolagen ska föregå med gott exempel och målet är att de även ska vara ledande och drivande inom dessa områden. Flera av bolagen är involverade i STUNS (Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle) för att utveckla och sprida användningen av nya energisystem. Bolagen arbetar kontinuerligt med energieffektiviseringar och fastighetsbolagen arbetar aktivt med giftminskningar och miljöanpassning av underhåll. Som ett led i ett hållbart Uppsala satsas det i allt större utsträckning på solceller och även att byta ut den befintliga fordonsflottan till fossilfria fordon. I ett växande Uppsala behöver en hållbar utbyggnad ske av bland annat vattenförsörjningen och avfallshanteringen. Bolagen har på olika sätt arbetat med att minska påverkan på miljön och även konsekvenserna av framtida klimatförändringar. Särskilda miljöprogram och planer fastställs vid vissa större projekt.

Uppsala kommun genomför varje år en omfattande hållbarhetsredovisning som även innefattar Uppsala Stadshus AB. Bolaget hänvisar till denna rapport gällande hållbarhetsredovisningen för 2020. Rapporten ingår som en del i årsredovisningen för Uppsala kommun och finns tillgänglig på Uppsala kommuns hemsida [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se)

Tre av bolagen i koncernen ska enligt lag upprätta hållbarhetsredovisning. De tre bolagen är Uppsalahem AB, Uppsala Vatten och Avfall AB och Uppsala kommun Skolfastigheter AB.

## **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

### **Coronapandemin**

Den pågående pandemin har under året haft stor påverkan på koncernens verksamheter och på dess ekonomi. Omställningar och nedstängningar av bolagens verksamheter har krävt resurser och tid. Medarbetare har arbetat hemma vilket varit utmanande både ur ett arbetsmässigt och ett psykosocialt perspektiv. Osäkerheten kring pandemins varaktighet och dess konsekvenser är stora. Fyrishov AB, Uppsala Konsert och Kongress AB och Uppsala stadsteater AB:s verksamheter är fortsatt nedstängda i väntan på en lättad av rådande restriktioner. Det kan dock konstateras att det kommer att krävas ett omfattande arbete för att återgå till en mer normal verksamhet igen.

## Uppsalas utveckling

Uppsala kommun växer och står inför en fortsatt stor befolkningstillväxt. År 2050 förväntas Uppsala ha ca 340 000 kommuninvånare och växa med cirka 2 000 arbetstillfällen årligen. Uppsala är fortsatt en attraktiv kommun med hög tillväxt. De kommande åren sker stora satsningar på infrastruktur och stadsutveckling, bland annat med fler järnvägsspår mellan Stockholm och Uppsala samt stadsutveckling i flera områden av Uppsala. I och med detta blir arbetsmarknadsregionerna allt mer integrerade. Bolagen i stadshuskoncernen står för en stor del av den kommunala infrastrukturen och de investeringar som behöver göras för att möta tillväxten och Uppsalabornas framtida behov.

## Investeringar och finansiering

En växande stad behöver investera i kommunal infrastruktur för att kunna möta befolkningsökningen och för att skapa goda förutsättningar för näringslivet. De kommunala bolagen är kommunens verktyg för att skapa nödvändiga förutsättningarna för ett framtida Uppsala. Det här återspeglas i bolagens fortsatt höga investeringstakt vilket medför ett ökat behov av extern finansiering, som till stor del kommer från upplåning. Låneskulden förväntas fortsätta att öka de närmaste åren. För att begränsa låneskuldens utveckling behöver självfinansieringsgraden vara på en hög nivå och balansräkningen stärkas. I och med kommunfullmäktiges beslut i april 2019 om försäljning av fastighetsbeståndet i AB Uppsala Kommuns Industrihus och Uppsala Kommuns Fastighets AB kommer det externa upplåningsbehovet och låneskuldens utveckling kunna begränsas. Likviden från årets genomförda fastighetsförsäljningar har både använts för att finansiera pågående investeringar samt amortera lån i bolagskoncernen.

Inflationen har under en längre tid varit i linje med eller lägre än Riksbankens inflationsmål på 2 procent. Mot bakgrund av det underliggande svaga inflationstrycket och pandemins negativa effekter på den globala ekonomin är Riksbankens bedömning att inflationen kommer vara under målet de kommande åren. Prognosen för reporäntan är därför att den kommer att vara noll procent till 2024. När marknadsräntorna börjar stiga kommer det att leda till högre räntekostnader i koncernen. En stor del av låneskulden är emellertid räntesäkrad i olika löptider och räntehöjningar får därmed inte ett direkt genomslag på resultatet. Genom en ökad låneskuld och högre räntenivåer kommer resultatet successivt påverkas. Låneskulden möts av väsentliga övervärden i koncernens fastighetsbestånd.

## Framtida nyproduktion av hyresrätter

En utmaning för den framtida produktionstakten av nya prismässigt överkomliga hyresrätter i Uppsala är att lönsamheten i nya projekt riskerar att inte bli tillfredställande på grund av de höga produktionskostnaderna. Detta gäller för både nyproduktion och renoveringar samt för många aktörer på Uppsalamarknaden. Hyressättningen i nyproduktion är även en osäkerhetsfaktor för framtida produktionstakt då det inte är säkert att fastighetsägare och hyresgäster når en överenskommelse om nyproduktionshyra (presumtionshyra). I en hovrättsdom från 2019 tvingades Uppsalahem att sänka hyran i en fastighet då man inte nått en överenskommelse. Uppsalahems nyproduktionstakt kommer framöver delvis att styras av omvärldens produktionstakt. I tider då andra aktörer har en hög produktionstakt av nya hyresrätter i Uppsala, kommer Uppsalahem fokusera på

underhåll och renoveringar i befintligt bestånd samt bredda erbjudandet och testa nya boendekoncept.

### **Väderrelaterade händelser och dricksvattenproduktion**

Väderrelaterade händelser kan påverka de kommunala bolagen väsentligt och en hög beredskap behöver finnas för framtida förändrade väderförhållanden. Det kan handla om kraftiga mängder nederbörd, översvämningar, stormar eller torka. I juli 2018 kom exempelvis ett skyfall i Uppsala som medförde översvämningar och skador på flera av koncernens fastigheter. Nuvarande dagvattensystem förmår inte heller hantera så stora mängder nederbörd på kort tid.

Under vinterhalvåret är det främst kostnader för snöröjning som kan variera. Vintern 2020 var ovanligt mild med lite snö och isbildning vilket resulterat i låga kostnader.

En risk är även att kapacitetsbrist kan uppstå för dricksvattenproduktionen vid låga grundvattennivåer och vid perioder med torka och värmeböljor.

### **Skadeståndstalan med anledning av grundvattenförorening**

Uppsala Vatten och Avfall AB lämnade i juni 2019 in en skadeståndsansökan mot Försvarsmakten till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Ansökan, som är på 252 miljoner kronor, gäller förekomsten av perfluorerade ämnen (PFAS) i Uppsalaåsen. Spridning av PFAS till grundvattnet har upptäckts och bolaget anser att föroreningarna har en tydlig koppling till brandskumsövningar vid Ärna flygplats. Försvarsmakten anser å sin sida att det inte är klarlagt att det är utsläppet från Ärna som är orsaken. Bolagets bedömning är att möjligheterna att träffa en överenskommelse med Försvarsmakten är uttömda.

Skadeståndsanspråket om 252 miljoner kronor omfattar både bolagets hittills upparbetade kostnader och bolagets framtida kostnader för rening. Bolaget har sedan 2012 haft omfattande kostnader till följd av att grundvattnet förorenats och kommer för all framtid ha kostnader för att rena grundvattnet. Rättsprocessen pågår.

### **Trygghetsskapande åtgärder**

Samhällsklimatet har hårdnat vilket dels driver på socialt inkluderande och trygghetsskapande åtgärder, dels ökar säkerhetskraven i och runt bostadsområden i socialt utsatta områden och olika anläggningar för idrotts- och fritidsändamål. Utvecklingen kan driva kostnader, samtidigt som bostadsområden och anläggningarna är en viktigt infrastrukturell tillgång i arbetet med att skapa möten, inkludering och aktiviteter som blandar såväl olika verksamheter som åldrar.

Bränder i skolor och förskolor utgör en ständig risk och har stor påverkan på samhällets funktioner. Ett förebyggande arbete pågår också tillsammans med verksamheterna i skollokalerna. Incidenter som skadegörelse och sabotage av skolor, förskolor och utemiljöer i bostadsområden får konsekvenser i form av såväl ökade kostnader som upplevelsen av trygghet.

Situationen i Gränby, Gottsunda och dess närområden är fortfarande orolig och under året har flera incidenter inträffat, bland annat skjutningar, bilbränder, skadegörelse, bråk, inbrott och hot. Uthyrning av lokaler och hyreslägenheter i dessa områden kan försvåras genom faktiska oroligheter och upplevd oro. Det nya vaktbolaget i Gottsunda

centrum har gjort ett mycket bra arbete vilket märks genom mer handlingskraft, färre incidenter och nöjdare hyresgäster. Polisen har också gjort fler spontanbesök vilket bidrar till större trygghet och säkerhet.

## Hållbarhet

I Uppsala kommun är hållbarhet och målen i FN:s agenda 2030 integrerade i inriktningsmålen som är satta för nämnder och de kommunala bolagen. Genom att använda FN:s globala mål (Agenda 2030) i framtagandet av kommunens inriktningsmål sätter Uppsala kommun fokus på ett gott liv i ett hållbart samhälle och en modern kommun. För att växa hållbart måste dagens behov tillfredsställas utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.

Hållbarhetsarbetet genomsyrar alla de kommunala verksamheterna i Uppsala kommun. De kommunala bolagen ska föregå med gott exempel genom att vara ledande och drivande aktörer inom dessa områden. Uppsala ska växa smart och hållbart. För att möta utvecklingen och tillväxten samt bibehålla en ekonomi i balans krävs en strategi för hur verksamheter och investeringar ska vara långsiktigt hållbara.

Fastighetsbolagen i koncernen har inom ramen för det arbetet bland annat sett över energifrågor och satsat i allt större utsträckning på solceller, fossilfria fordon och giftfria material vid byggnationer. För att möta Uppsalas framtida befolkningsökning behöver en hållbar utbyggnad ske av bland annat vattenförsörjningen och avfallshanteringen. Bolagen har på olika sätt arbetat med att minska påverkan på miljön och även konsekvenserna av framtida klimatförändringar.

Hållbarhetsarbetet omfattar även arbetet med jämställdhetsfrågor.

Jämställdhetsintegrering främjar verksamhetsutvecklingen och är därför ett prioriterat område för kommunen och de kommunala bolagen. Den service och de tjänster som bolagen erbjuder ska tillgodose invånarnas behov på ett likvärdigt och bra sätt. Verksamheten ska utformas och bedrivas på ett icke-kränkande och icke-diskriminerande sätt. Genom att belysa jämställdhetsperspektivet i samband med framtagning av investeringsunderlag kan man säkerställa att kommunal verksamhet når alla utifrån deras behov, oavsett kön, sexuell läggning, ålder, etnisk tillhörighet, religion eller funktionsvariationer.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2020 genomfördes en samordningsutredning för att kartlägga behovet av ett eventuellt samgående mellan Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB, Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB, Fyrishov AB och Uppsala R2 AB. Utredningen visade på stora synergieffekter och ekonomiska fördelar vilket resulterade i att kommunfullmäktige i november 2020 beslutade att bolagen ska fusioneras.

Som en förberedelse inför fusionen och i enlighet med kommunfullmäktiges beslut bildades den 1 januari 2021 en underkoncern inom stadshuskoncernen. Uppsala Stadshus AB:s helägda dotterbolag Uppsala R2 AB förvärvade systerbolagen Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB, Uppsala Kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB samt Fyrishov AB. Förvärven skedde till aktiernas bokförda



värden. Samtidigt beslutades ett aktieägartillskott om 10 miljoner kronor i syfte att kapitalisera bolaget.

### **Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel	1 856 621 127
Årets resultat	<u>- 76 032 649</u>
Utgående balanserade vinstmedel	1 780 588 478

Styrelsen föreslår att de stående vinstmedlen disponeras så att 1 780 588 478 kronor överförs i ny räkning.

## Resultaträkning för koncernen

<b>RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN</b>			
1 januari - 31 december			
<b>Belopp i miljoner kronor</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	not 1, 26	3 282	3 235
Punktskatter		-6	-3
Aktiverat arbete		8	4
Övriga rörelseintäkter	not 2, 25	246	140
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>3 529</b>	<b>3 376</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	not 26	-878	-855
Handelsvaror		-97	-109
Övriga externa kostnader	not 3	-389	-390
Personalkostnader	not 3	-655	-639
Av- och nedskrivningar	not 4	-873	-825
Övriga rörelsekostnader	not 5	-262	-41
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 154</b>	<b>-2 858</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>375</b>	<b>518</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	not 6	520	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	not 7	-257	-265
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>264</b>	<b>-260</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	not 1	<b>639</b>	<b>258</b>
Skatt	not 8	-28	-91
<b>Årets resultat</b>		<b>611</b>	<b>167</b>
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		611	167

# Balansräkning för koncernen

<b>BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN</b>			
per 31 december			
<b>Belopp i miljoner kronor</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		17	9
		<b>17</b>	<b>9</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	not 9	20 924	20 649
Maskiner och andra tekniska anläggningar	not 10	272	250
Inventarier, verktyg och installationer	not 11	2 551	2 237
Pågående nyanläggningar	not 12	3 310	3 363
		<b>27 057</b>	<b>26 498</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	not 14	0	299
Uppskjutna skattefordringar	not 8,15	28	27
Andra långfristiga fordringar	not 15	31	155
		<b>59</b>	<b>480</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 132</b>	<b>26 988</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Handelsvaror		1	1
		<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		139	134
Fordringar hos Uppsala kommun		117	292
Skattefordringar		39	38
Övriga fordringar		336	279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 16	52	57
		<b>683</b>	<b>801</b>
<b>Likvida medel</b>	not 17	9	5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>693</b>	<b>809</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 825</b>	<b>27 796</b>

**BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN**

per 31 december

**Belopp i miljoner kronor****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Aktiekapital	not 23	370	370
Övrigt tillskjutet kapital		3 007	3 007
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 499	1 820
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>5 877</b>	<b>5 197</b>

**Avsättningar**

Avsättningar för pensioner	not 18	5	5
Avsättningar för övriga skatter	not 8	1	16
Avsättningar för uppskjuten skatt	not 8	444	409
Övriga avsättningar		132	69
		<b>582</b>	<b>500</b>

**Långfristiga skulder**

Obligationslån	not	0	800
Skulder till kreditinstitut	19,22,24	800	800
Skulder till Uppsala kommun		13 720	13 616
Övriga långfristiga skulder		651	612
		<b>15 171</b>	<b>15 829</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	not 22	800	1 300
Skulder koncernkonto hos Uppsala kommun	not 20	94	348
Skulder till Uppsala kommun		4 432	3 684
Leverantörsskulder		374	438
Skatteskulder	not 8	5	4
Övriga skulder		107	132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 21	383	364
		<b>6 195</b>	<b>6 270</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****27 825**                      **27 797**

**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET  
KAPITAL**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Minoritets- intresse</b>	<b>Totalt</b>
<b>Ingående balans 2019-01-01</b>	<b>370</b>	<b>3 007</b>	<b>1 582</b>	<b>0</b>	<b>4 960</b>
Erhållet aktieägartillskott			70		70
Årets resultat			167		167
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>370</b>	<b>3 007</b>	<b>1 819</b>	<b>0</b>	<b>5 197</b>
Erhållet aktieägartillskott			70		70
Övrigt			-1		-1
Årets resultat			611		611
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>370</b>	<b>3 007</b>	<b>2 499</b>	<b>0</b>	<b>5 877</b>
			<b>2020-12-31</b>		<b>2019-12-31</b>
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott			269		269

Fordringsägaren, Uppsala kommun, har rätt att erhålla återbetalning ur disponibla vinstmedel enligt fastställd balansräkning under förutsättning att sådan betalning är förenlig med aktiebolagslagens vinstutdelningsregler.

## Kassaflödesanalys för koncernen

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN		
per 31 december		
Belopp i miljoner kronor	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	375	518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar (+)	886	814
- nedskrivningar (+) / återförda nedskrivningar (-)	-13	11
- realisationsvinster (-) / -förluster (+)	89	17
- avsättningar (+)	63	-2
- övriga ej kassapåverkande poster (+) / (-)	0	3
Betald inkomstskatt (-)	-2	-35
Erhållen ränta	1	5
Erlagd ränta	-257	-265
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 143</b>	<b>1 067</b>
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr. fordringar och placeringar	119	-94
- ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder	-64	-23
- ökning (+) / minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	-150	94
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 049</b>	<b>1 044</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv (-) / försäljning (+) av dotterbolag	403	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-2 550	-2 834
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar (-)	-7	0
Försäljning av anläggningstillgångar (+)	1 008	17
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	421	14
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-725</b>	<b>-2 803</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Aktieägartillskott (+)	70	70
Upptagna lån (+)	8 982	10 510
Amortering av skuld (-)	-9 410	-8 885
Ökning (+) / minskning (-) av övriga långfristiga skulder	38	60
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-319</b>	<b>1 755</b>
<b>Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank</b>	<b>4</b>	<b>-4</b>
<b>Kassa och bank vid årets början</b>	<b>5</b>	<b>9</b>
<b>Kassa och bank vid årets slut</b>	<b>9</b>	<b>5</b>

## Resultaträkning för moderbolaget

<b>RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET</b>			
1 januari - 31 december			
<b>Belopp i miljoner kronor</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Fakturerad försäljning	not 2	13	7
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>13</b>	<b>7</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	not 3	-14	-18
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-14</b>	<b>-18</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1</b>	<b>-10</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Utdelning		2	15
Räntekostnader	not 7	-15	-17
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-13</b>	<b>-1</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14</b>	<b>-12</b>
Mottaget koncernbidrag		235	158
Lämnat koncernbidrag		-297	-269
<b>Årets resultat</b>		<b>-76</b>	<b>-123</b>

## Balansräkning för moderbolaget

<b>BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET</b>		
per 31 december		
<b>Belopp i miljoner kronor</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Aktier och andelar i dotterbolag	not 13	6 497
Fordringar hos dotterbolag		86
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 765</b>	<b>6 583</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 765</b>	<b>6 583</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos dotterbolag		36
Skattefordringar		1
Övriga fordringar		0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>66</b>	<b>37</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>66</b>	<b>37</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 832</b>	<b>6 620</b>



**BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET**

per 31 december

**Belopp i miljoner kronor****2020****2019****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

not 23

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

370

370

Reservfond

1 846

1 846

**Summa bundet eget kapital****2 216****2 216***Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

1 857

1 910

Årets resultat

-76

-123

**Summa fritt eget kapital****1 781****1 787****Summa eget kapital****3 997****4 003****Långfristiga skulder**

not 19

Skulder till dotterbolag

663

824

Skulder till Uppsala kommun

1 300

1 475

**Summa långfristiga skulder****1 963****2 299****Kortfristiga skulder**

Skulder till dotterbolag

643

106

Skulder till Uppsala kommun

180

206

Leverantörsskuld

0

4

Skulder koncernkonto hos Uppsala kommun

48

1

**Summa kortfristiga skulder****872****318****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****6 832****6 620**

**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET  
KAPITAL**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Ingående balans 2019-01-01</b>	<b>370</b>	<b>1 846</b>	<b>1 852</b>	<b>-12</b>	<b>4 056</b>
Överföring resultat föregående år			-12	12	0
Erhållet aktieägartillskott			70		70
Årets resultat				-123	-123
<b>Utgående balans 2019-12-31</b>	<b>370</b>	<b>1 846</b>	<b>1 910</b>	<b>-123</b>	<b>4 003</b>
Överföring resultat föregående år			-123	123	0
Erhållet aktieägartillskott			70		70
Årets resultat				-76	-76
<b>Utgående balans 2020-12-31</b>	<b>370</b>	<b>1 846</b>	<b>1 857</b>	<b>-76</b>	<b>3 997</b>
			<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott			246	246	

Fordringsägaren, Uppsala kommun, har rätt att erhålla återbetalning ur disponibla vinstmedel enligt fastställd balansräkning under förutsättning att sådan betalning är förenlig med aktiebolagslagens vinstutdelningsregler.

## Kassaflödesanalys för moderbolaget

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET		
per 31 december		
Belopp i miljoner kronor	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1	-10
Betald inkomstskatt (-)	1	-1
- erlagd ränta	-15	-24
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-16</b>	<b>-35</b>
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordringar och placeringar	-64	-36
- ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	443	-121
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>363</b>	<b>-191</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade aktieägartillskott (-)	-86	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-86</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	70	70
Erhållet koncernbidrag (+)	120	328
Lämnat koncernbidrag (-)	-268	-108
Utdelning	2	15
Upptagna lån (+)	0	600
Amortering (-)	-200	-520
Ökning (-) / minskning (+) av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	-124
Ökning (+) / minskning (-) av övriga långfristiga skulder	0	163
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-277</b>	<b>424</b>
<b>Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>233</b>
<b>Kassa och bank vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>233</b>

# Redovisningsprinciper och värderingsregler

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

## Bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen gör bedömningen att fastigheternas verkliga värden överstiger de bokförda värdena och att inga nedskrivningsbehov föreligger. I not 9 framgår hur värderingarna har gjorts och vilka antaganden som använts.

Flera dotterbolag har av Skatteverket nekats avdrag för räntor på vissa lån från Uppsala kommun för åren 2014–2018. Frågan prövades under 2018 i förvaltningsrätten och kommarätten som båda dömde till Skatteverkets fördel. Högsta förvaltningsdomstolen nekade prövningstillstånd. De bolag som berörs har sedan tidigare gjort avsättningar i samband med sina bokslut som motsvarar effekten av de nekade avdragen. Från och med beskattningsår 2019 har ett nytt regelverk införts som ger större möjlighet att göra skattemässiga avdrag för räntor på koncerninterna lån. Bedömningen är att de nya reglerna kommer innebära att koncerninterna räntor, för vilka avdrag tidigare är inte medgivits, kommer vara skattemässigt avdragsgilla. Det nya regelverket begränsar dock i övrigt möjligheten att göra skattemässiga avdrag för räntekostnader, såväl externa som koncerninterna.

## Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. De redovisas i den omfattning som det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget, därför kan intäkterna beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäljning av varor och tjänster redovisas vid leverans av produkten eller tjänsten till kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter.

Ränteintäkter och utdelning har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Hysesintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser.

I koncernredovisningen elimineras koncernintern försäljning.

Prissättning för försäljning av produkter och tjänster för vatten- och avfallsverksamhet, som bland annat regleras i VA-lagen, sker med hänsyn till självkostnadsprincipen.

Taxorna ska täcka verksamhetens kostnader över tid.

## Offentliga bidrag

Offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestationer redovisas som intäkt, när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt, när prestationen utförs. Offentliga bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång minskar tillgångens anskaffningsvärde (eller redovisas som en förutbetalad intäkt).

## Finansiella instrument

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som är omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som direkt kan hänföras till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden

I likvida medel ingår kassa, disponibla tillgodohavanden och kortfristiga placeringar.

Leverantörsskulder värderas till det belopp som leverantörerna väntas betala.

## Säkringsredovisning

Då transaktionen sker dokumenterar koncernen förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Koncernen dokumenterar också sin bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner är effektiva under den period som säkringen har identifierats.

Orealiserade värdeförändringar på säkringsinstrumentet och den säkrade posten, som är hänförliga till den säkrade risken, redovisas inte givet att kraven för säkringsredovisning uppfylls. Vid säkring av ränterisk redovisas den erlagda respektive erhållna räntan på säkringsinstrumentet i samma period som den då räntan på den säkrade posten redovisas, det vill säga de realiserade värdeförändringarna redovisas i samma period i resultatet.

Säkringsredovisningen kan avslutas av två huvudsakliga skäl:

- Säkringsinstrumentet förfaller, säljs, löses eller avslutas på annat liknande sätt.
- Säkringen inte längre uppfyller kraven för säkringsredovisning.

Upphör säkringsredovisningen värderas och redovisas både säkringsinstrumentet och den säkrade posten enligt principerna för värdering vid det första redovisningstillfället men utifrån förhållandena vid den tidpunkt när säkringen upphör. Principerna för värdering vid det första redovisningstillfället innebär att en derivattillgång värderas enligt lägsta värdets princip och en derivatskuld värderas till det negativa verkliga värdet på balansdagen. Resultateffekter som uppkommer när säkringen upphör redovisas i resultaträkningen.

## **Varulager**

Varulager har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris minskade med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

## **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Inom koncernen sker årlig värdering av koncernens fastigheter. Uppsalahem AB gör en samordnad värdering varje år. Övriga fastighetsbolag gör årliga interna värderingar, men låter externa värderare göra kontrollvärdering av ett antal fastigheter.

Byggnader och mark skrivs ned i de fall marknadsvärdet bedöms understiga det bokförda värdet och skillnaden är av bestående karaktär. Nedskrivning sker till det lägsta av det bokförda värdet och marknadsvärdet. Återföring av tidigare nedskrivningar sker i de fall fastigheternas värde återhämtas.

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per tillträdesdatum.

## **Immateriella anläggningstillgångar**

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Bolaget och koncernen tillämpar den så kallade ”aktiveringsmodellen” avseende internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar. Metoden innebär att samtliga utgifter som uppfyller kriterierna i K3 aktiveras som immateriell anläggningstillgång och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

## **Avskrivningar**

Avskrivningar enligt plan på byggnader och mark, maskiner, inventarier med mera har beräknats på dotterbolagens ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Dessutom har koncernens resultat belastats med avskrivningar enligt plan på övervärden som hänför sig till byggnader.

### *Avskrivningstider*

Följande avskrivningstider tillämpas inom koncernen:

Komponent	År	Procent
<b>Fastighetsrelaterade komponenter:</b>		
Markanläggning	20–27	3,7–5,0
Markinventarier	3–50	2,0–33,3
Byggnadsinventarier	3–50	2,0–33,3
Stomme och grund	20–100	1,0–5,0
Tak	15–50	2,0–6,7
Fasad	25–100	1–4
Installationer	15–50	2,0–6,7
Inre ytskikt	15–50	2,0–6,7
Hyresgästanpassning (lokaler)	Antagen längd på hyresgästanpassning	
Övrigt	50	2
<b>Övriga anläggningstillgångar:</b>		
Inventarier	3–5	33–20
Datorer, IT-investeringar	3–4	33–25
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5–20	20–5
Fordon	5–10	20–10
Immateriella anläggningstillgångar	5	20

### Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse, legal eller formell, på grund av en inträffad händelse och när det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippat med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelsen och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Fonderade medel inom taxefinansierad verksamhet

För den taxefinansierade VA- och hushållsavfallsverksamheten regleras balansposternas saldon för förutbetalda intäkter och avgifter mot resultatet. Reglering innebär att de redovisade resultaten för dessa verksamheter är noll. Intäkterna och avgifterna har som mål att balansera över en tre till fem års cykel.

### Leasing

Ett leasingavtal enligt de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren, klassificeras som ett finansiellt leasingavtal. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella.

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som en materiell anläggningstillgång och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileasing-avgifterna vid ingången av avtalet. Förpliktelsen

att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- och kortfristiga skulder. De leasade tillgångarna skrivs av över respektive tillgångs nyttjandeperiod. Leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

Leasingavgifter som erläggs under operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasingintäkter från operationella leasingavtal där bolag inom Uppsala stadshuskoncern är leasegivare intäktsredovisas linjärt över leasingperioden.

I juridisk person redovisas samtliga leasingavtal, både finansiella och operationella.

I koncernen redovisas tillgångar som leasas genom ett finansiellt leasingavtal som en materiell anläggningstillgång samtidigt som framtida leasingavgifter redovisas som skuld.

För närvarande har bolagen i Uppsala stadshuskoncern endast tecknat operationella leasingavtal.

### **Ersättning till anställda efter avslutad anställning**

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

### **Skatter**

Redovisad skatt utgörs av aktuell samt uppskjuten skatt. Den aktuella skatten baseras på periodens resultat och beräknas på balansdagens skattesats. Skatt som betalas eller erhålls under det aktuella året klassificeras som aktuell skatt. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Vid ändring av skattesatser redovisas förändringen i koncernens resultaträkning.

Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt, vilken betalas i framtiden eller reducerar framtida skatt, redovisas för differenser mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder, så kallade temporära skillnader. De temporära skillnaderna har i huvudsak uppkommit genom förvärv av fastigheter efter 2001.

Även kostnader som är skattemässigt avdragsgilla, senare än de redovisas i resultaträkningen, kan ge upphov till uppskjutna skattefordringar. Uppskjuten skatt beräknas på de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till skattemässiga underskottsavdrag redovisas, i den mån det bedöms som sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas i framtiden. Vid varje balansdag omprövas den uppskjutna skattefordrans redovisade värde och reduceras i den mån det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga. I den mån det senare bedöms som sannolikt, att tillräckliga överskott kommer att finnas tillgängliga, återförs reduktionen.



Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras endast kassa- och banktillgodohavanden.

## **Koncernredovisning**

### **Förvärvsmetoden**

Koncernredovisningen omfattar de bolag, i vilka moderbolaget har direkt eller indirekt, ett bestämmande inflytande.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion där koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs anskaffningsvärdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuellt minoritetsintresse.

Skillnaden mellan anskaffningskostnaden för dotterbolagsaktierna och de genom förvärvsanalysen bestämda nettotillgångarna hos dotterbolagen utgör koncernmässigt övervärde i fastigheter. Övervärden som hänförs till specifika tillgångar har en avskrivningstid som motsvarar den underliggande tillgångens avskrivningstid.

I förvärvskalkylen för Uppsala Stadshus AB:s förvärv av fastighetsbolag från Uppsala kommun uppkom ett övervärde som allokerades till fastigheter. Någon uppskjuten skatt hänförlig till övervärdet vid förvärvet redovisas inte då någon uppskjuten skatt inte kalkylerades vid värderingen av köpeskillingen.

I koncernredovisningen faller koncernbolagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernbolagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Utöver vad som framgår om bokslutsdispositioner och obeskattade reserver så överensstämmer samtliga i koncernredovisningen tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper med de som beskrivs och tillämpas av moderbolaget.

Närmast överordnade moderbolag, som upprättar koncernredovisning, i vilken bolaget ingår är Uppsala kommun (org.nr. 212000-3005) som också är moderbolag för hela koncernen. Moderbolaget har säte i Uppsala.

### **Redovisning av tillskott och koncernbidrag i moderbolaget**

Lämnade aktieägartillskott redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital.

Både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

**Fordringar, skulder och avsättningar**

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan (se även finansiella instrument och avsättningar ovan)

**Redovisade belopp i resultaträkningar, balansräkningar och noter**

Alla poster i resultaträkningar, balansräkningar och noter är registrerade med sina exakta värden i tusentals kronor. Avrundningsdifferenser kan därför förekomma då beloppen, som anges i miljoner kronor, i resultaträkningarna, balansräkningarna och noterna i årsredovisningen, summeras.

**Nyckeltal**

Justerat eget kapital = Eget kapital + 79,4 procent av obeskattade reserver

Räntabilitet på eget kapital =  $\frac{\text{Resultat efter finansiella poster}}{\text{Justerat eget kapital}}$

Soliditet =  $\frac{\text{Justerat eget kapital}}{\text{Balansomslutning}}$

Balansomslutning = Summan på vardera sidan av en balansräkning, det vill säga summan av tillgångar eller summan av eget kapital och skulder.

## Noter till resultat- och balansräkningar

<b>NOT 1 - SEGMENTSREDOVISNING</b>		
<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fastighetsförvaltning</b>		
Bruttoomsättning	2 569	2 502
Koncerninternt	-34	-31
Nettoomsättning	2 536	2 471
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>753</b>	<b>369</b>
<b>Fritid och kultur</b>		
Bruttoomsättning	121	175
Koncerninternt	0	-1
Nettoomsättning	121	174
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-134</b>	<b>-118</b>
<b>VA och avfall</b>		
Bruttoomsättning	638	609
Koncerninternt	-76	-65
Nettoomsättning	562	544
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>30</b>	<b>35</b>
<b>Övrigt</b>		
Bruttoomsättning	76	54
Koncerninternt	-13	-8
Nettoomsättning	64	46
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-9</b>	<b>-28</b>
<b>Totalt</b>		
Bruttoomsättning	3 405	3 340
Koncerninternt	-123	-104
Nettoomsättning	3 282	3 235
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>639</b>	<b>258</b>

**NOT 2 - ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER I KONCERNEN RESP.  
FAKTURERAD FÖRSÄLJNING  
I MODERBOLAGET**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Övriga rörelseintäkter koncernen</b>		
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	6	4
Realisationsvinst avyttring anläggningstillgång	96	18
Bidrag från institutioner och Uppsala kommun	45	33
Ersättning för skador- försäkringsersättningar	18	8
Övriga intäkter	81	77
	<b>246</b>	<b>140</b>
<b>Fakturerad försäljning moderbolaget</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fakturerad försäljning	7	7
Varav till andra koncernbolag	100%	100%
Inga inköp från andra koncernbolag har skett under året		

**NOT 3 - PERSONALKOSTNADER OCH ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
<b>Medelantalet medarbetare</b>	Antal	varav män	Antal	varav män
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	1 010	54%	1 019	56%
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1 010</b>	<b>54%</b>	<b>1 019</b>	<b>56%</b>

**Fördelning mellan kvinnor och män i ledning**

	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	kvinnor	män	kvinnor	män
<b>Koncernen</b>				
Styrelseledamöter	31%	69%	32%	68%
VD och övr. ledande befattningshavare	44%	56%	48%	52%
<b>Moderbolaget</b>				
Styrelseledamöter	13%	88%	11%	89%
VD och övr. ledande befattningshavare	0%	100%	0%	100%

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	Löner och andra ersättningar*	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)**	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	450	179 (42)	438	176 (38)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>450</b>	<b>179</b> (42)	<b>438</b>	<b>176</b> (38)

\* Lön till moderbolagets VD ingår i stadsdirektörens lön i Uppsala kommun.

\*\* Av koncernens pensionskostnader avser 6,0 mnkr (4,4 mnkr) gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 6,0 mnkr (4,4 mnkr).

**Löner och andra ersättningar fördelad mellan styrelseledamöter m fl och medarbetare**

	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	17	433	16	422
<b>Koncernen totalt</b>	<b>17</b>	<b>433</b>	<b>16</b>	<b>422</b>

**NOT 3 - PERSONALKOSTNADER OCH ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER - fortsättning****Förpliktelser till verkställande direktör****Uppsalahem AB**

Uppsägningstiden för VD är 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 6 månader med en omställningsersättning motsvarande 12 månader, samma villkor oavsett vem som säger upp.

Omställningsersättningen

samordnas med inkomst av tjänst. Omställningsersättningen är inte semesterlönegrundande och ger inte rätt till avsättning till tjänstepension.

**Uppsala Kommuns Fastighets AB**

Bolagets VD slutade 2020-12-31. Stf VD har 3 månaders uppsägningstid.

**AB Uppsala Kommuns Industrihus**

Vid uppsägning av VD från företagets sida gäller en uppsägningstid om 12 månader. Vid uppsägning

från VD:s sida gäller en uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida ska ersättning motsvarande 12 månadslöner (omställningsersättning) utbetalas efter sista arbetsdag. Omställningsersättningen är inte semesterlönegrundande och ger inte rätt till avsättning av tjänstepension. Ersättningen ska samordnas med inkomst

från andra uppdrag. Bolaget har för närvarande en tf VD, med en ömsesidig uppsägningstid om 2 månader.

**Uppsala Kommun Skolfastigheter AB**

Från VD:s sida är uppsägningstiden 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida ska ersättning motsvarande 6 månader plus 12 månader utbetalas månadsvis om uppsägning inte är att likställa med avskedande enligt § 18 LAS i vilket fall reglerna uppsägningslön och engångsersättning inte gäller.

**Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB**

Från VD:s sida är uppsägningstiden 2 månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 2 månader.

**Uppsala Parkerings AB**

VD och bolaget har en ömsesidig uppsägning om 6 månader. Om bolaget säger upp avtalet har VD rätt till omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner.

**Fyrishov AB**

Enligt anställningsavtal med VD gäller 2 månaders uppsägning från dennes sida. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 2 månader.

**Uppsala stadsteater AB**

Uppsala stadsteaters VD har ett tidsbegränsat förordnande fram till 31 juli 2025. Ingen möjlighet till uppsägning finns för VD. Om arbetsgivaren säger upp avtalet i förtid har VD rätt till omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner. Om kortare tid än 12 månader till avtalets utgång föreligger så blir omställningsersättningen motsvarande den återstående tiden.

**Uppsala Konsert & Kongress AB**

Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till en uppsägningstid på 6 månader, samt en omställningsersättning på 12 månadslöner. Vid uppsägning från VD:s sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader.

**Uppsala Vatten och Avfall AB**

Vid uppsägning från bolagets sida äger vd rätt till en uppsägningstid på 6 månader, samt en omställningsersättning på 12 månadslöner.

Vid uppsägning från VD:s sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader.

---

**NOT 3 - PERSONALKOSTNADER OCH ÖVRIGA EXTERNA  
KOSTNADER** fortsättning**Belopp i miljoner kronor**

Revisors arvode	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Revisionsuppdrag (lagstadgad revision)</b>				
EY	0,0	0	0,0	0
PWC	2,4	2	0,2	0
KPMG	0,1	1	0,0	0
Lekmannarevisorer	0,4	0	0,1	0
<b>Totalt</b>	<b>2,8</b>	<b>2,8</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>
<b>Revisionsverksamhet (utöver revisionsuppdraget)</b>				
EY	0,0	0	0,0	0
PWC	0,2	0	0,0	0
KPMG	0,0	0	0,0	0
<b>Totalt</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Skatterådgivning</b>				
EY	0,9	0	0,5	0
PWC	0,6	1	0,2	0
KPMG	0,0	0	0,0	0
<b>Totalt</b>	<b>1,5</b>	<b>1,0</b>	<b>0,8</b>	<b>0,3</b>
<b>Övriga tjänster (t.ex. juridiska tjänster som rör annat än skatter)</b>				
EY	0,4	2	0,0	0
PWC	0,8	1	0,0	0
KPMG	0,0	0	0,0	0
Övriga	0,2	0	0,0	0
<b>Totalt</b>	<b>1,3</b>	<b>2,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**NOT 4 - AV- OCH NEDSKRIVNINGAR**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	2020	2019
(koncernen)		
Mark och markanläggning	58	50
Byggnader som utgör anläggningstillgång	641	624
- varav nedskrivningar	12	6
- varav avskrivning på återförd nedskrivning	1	1
Maskiner	30	26
Inventarier	141	124
Övriga immateriella anläggningstillgångar	2	1
<b>Totalt</b>	<b>873</b>	<b>826</b>

**NOT 5 - ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	2020	2019
(koncernen)		
Bokfört värde vid utrangering av inventarier	21	35
Reaförlust vid avyttring av anläggningstillgång	162	1
Diskonteringsränta deponifond	1	1
Övrigt	16	5
<b>Totalt</b>	<b>199</b>	<b>41</b>

**NOT 6 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(koncernen)		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	5
varav avseende Uppsala kommun	0	1
Resultat från försäljning av andelar i aktieföretag	513	0
Resultat från försäljning av värdepapper	6	0
<b>Totalt</b>	<b>520</b>	<b>5</b>

**NOT 7 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Ränta till Uppsala kommun	15	17
<b>Koncernen</b>		
Ränta	257	265
<b>Totalt</b>	<b>257</b>	<b>265</b>
varav avseende Uppsala kommun	184	170



<b>NOT 8 - SKATT</b>				
<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skatt	13	1	0	0
Uppskjuten skatt	-41	-93	0	0
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-28</b>	<b>-91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
Redovisat resultat före skatt	<b>639</b>	<b>259</b>	<b>-14</b>	<b>-12</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (21,4%)	-136	-55	3	3
skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-141	-139	0	0
Avskrivning på uppskrivningar	-2	-2	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-30	-12	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	200	191	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	131	5	0	3
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-69	-94	0	0
Effekt av koncernbidrag	0	0	13	24
Effekt av underskottsavdrag	0	0	-13	-26
Effekt av periodiseringsfonder/boksl disp	9	9	0	0
Övrigt	11	6	-3	-4
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-28</b>	<b>-91</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nominell skattesats för svenska aktieföretag utgör för år 2020 21,4 % (21,4 % för år 2019).				
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
<b>Redovisade uppskjutna skattefordringar avser:</b>				
Temporära skillnader	27	26	0	0
Övrigt	1	1	0	0
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>28</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
<b>Redovisade uppskjutna skatteskulder avser:</b>				
Periodiseringsfonder	0	1	0	0
Temporära skillnader	445	410	0	0
Övrigt	-1	-1	0	0
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>444</b>	<b>409</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skatteskulder</b>				
Avser inkomstskatt	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 9 - BYGGNADER OCH MARK**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(koncernen)		
<b>Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	3 615	3 326
Årets anskaffningar	29	42
Årets försäljningar/utrangeringar	-218	-3
Omklassificeringar	235	249
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 661</b>	<b>3 615</b>
Ingående avskrivningar	-214	-164
Ack avskrivningar sålt utrangerat	15	0
Årets avskrivningar	-58	-50
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-257</b>	<b>-214</b>
Ingående nedskrivningar	-7	-7
Årets nedskrivning	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 397</b>	<b>3 395</b>

**NOT 9 - BYGGNADER OCH MARK - fortsättning**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(koncernen)		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	23 818	22 159
Årets anskaffningar	149	75
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 114	-48
Omklassificeringar	1 619	1 632
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 472</b>	<b>23 818</b>
Ingående investeringsbidrag	-254	-254
Årets investeringsbidrag	0	0
<b>Utgående investeringsbidrag</b>	<b>-254</b>	<b>-254</b>
Ingående avskrivningar	-5 943	-5 357
Årets försäljningar/utrangeringar	248	22
Årets avskrivningar	-618	-608
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 314</b>	<b>-5 943</b>
Ingående uppskrivningar	335	347
Ackumulerade uppskrivningar sålt/utrangerat	0	0
Omklassificeringar uppskrivningar	0	0
Årets avskrivning på Uppskrivning	-13	-13
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>322</b>	<b>335</b>
Ingående nedskrivningar	-702	-701
Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
Ackumulerade nedskrivning sålt/utrangerat	0	0
Återförd nedskrivning	13	4
Omklassificeringar	0	0
Årets nedskrivningar	-12	-6
Årets avskrivning på återförd nedskrivning (+)	1	1
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-700</b>	<b>-702</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>17 527</b>	<b>17 254</b>
<b>Byggnader och mark totalt</b>		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>20 924</b>	<b>20 649</b>
Taxeringsvärde	0	5 935 814
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	19 243	19 652
Verkligt värde	38 686	37 027

Uppsalahem AB och Uppsala Kommuns Fastighets AB har värderat hela sitt bestånd med hjälp av extern värderare. Övriga bolag har utfört interna värderingar, men låtit externa värderare göra kontrollvärdering av ett antal fastigheter. Samtliga bolagsvärderingar bygger på kassaflödesberäkningar.

Uppsalahem AB tillämpar en så kallad samordnad värdering. Kalkylräntan för hyresbostäder varierar med ett viktat snitt på 5,4 (5,6) procent.

För övriga typer av fastigheter ligger kalkylräntan på ca 8 procent.

Uppsala Sport- och Rekreativfastigheter AB samt Fyrishov AB är svårvärderade och ingår därför inte i värdena på förvaltningsfastigheterna.

Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB genomför en omfattande om- och nybyggnation av Stadshuset (Dragarbrunn 25:1).

**NOT 10 - MASKINER OCH ANDRA  
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	384	330
Anskaffning genom inkrämsöverlåtelse	0	0
Årets anskaffningar	1	0
varav finansiell lease	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	-10	-2
Omklassificeringar	50	56
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>426</b>	<b>384</b>
Ingående avskrivningar	-134	-111
varav finansiell lease	0	0
Ackumulerade avskrivningar sålt/utrangerat	10	2
Årets avskrivningar	-30	-26
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-154</b>	<b>-134</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>272</b>	<b>250</b>

**NOT 11 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	3 051	2 706
Årets anskaffningar	72	21
Årets försäljningar/utrangeringar	-19	-40
Omklassificeringar	388	364
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 492</b>	<b>3 051</b>
Ingående investeringsbidrag	-14	-14
Årets investeringsbidrag	0	0
<b>Utgående investeringsbidrag</b>	<b>-14</b>	<b>-14</b>
Ingående avskrivningar	-800	-708
Ackumulerade avskrivningar sålt/utrangerat	14	32
Årets avskrivningar	-141	-124
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-927</b>	<b>-800</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 551</b>	<b>2 237</b>

**NOT 12 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	3 363	2 969
Årets anskaffningar	2 299	2 696
Årets försäljningar/utrangeringar	-50	0
Omklassificeringar	-2 274	-2 301
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 339</b>	<b>3 363</b>
Ingående investeringsbidrag	0	0
Årets investeringsbidrag	-28	0
<b>Utgående investeringsbidrag</b>	<b>-28</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 310</b>	<b>3 363</b>

**NOT 13 - AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERBOLAG**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ingående värde	6 582	6 495
Lämnade aktieägartillskott	147	86
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 729</b>	<b>6 582</b>
Ingående nedskrivningar	-84	-84
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-84</b>	<b>-84</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>6 645</b>	<b>6 497</b>

**NOT 13 - AKTIER OCH ANDELAR I****DOTTERBOLAG - fortsättning**

<b>Dotterbolag och dotterdotterbolag</b>	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>
Uppsalahem AB	556137-3589	Uppsala
- Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	556831-8348	Uppsala
- Uppsalahem Eksättragården AB	556862-0461	Uppsala
- Kretia 2 Fastighets AB	556938-3929	Uppsala
- Uppsalahem Elmer AB	556862-0453	Uppsala
Uppsala Kommuns Fastighets AB	556099-5077	Uppsala
- Fastighetsbolaget Störvreta HB	916514-6029	Uppsala
- Gottsunda Marknad AB	556643-0608	Uppsala
Uppsala Parkerings AB	556044-4498	Uppsala
AB Uppsala Kommuns Industrihus	556162-6606	Uppsala
- Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB	556396-3403	Uppsala
- Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	969643-4480	Uppsala
- Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB	916634-0183	Uppsala
- Uppsala Industrihus Cykeln AB	556445-3859	Uppsala
Fyrishov AB	556380-4524	Uppsala
Uppsala stadsteater AB	556009-4095	Uppsala
Uppsala Konsert och Kongress AB	556414-8301	Uppsala
Uppsala Vatten och Avfall AB	556025-0051	Uppsala
Uppsala bostadsförmedling AB	556109-6628	Uppsala
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	556911-0751	Uppsala
Uppsala Kommun Sport-och Rekreationsfastigheter AB	556911-0744	Uppsala
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	556911-0736	Uppsala
Uppsala R 2 AB	556457-1452	Uppsala
Destination Uppsala AB	556457-1460	Uppsala
Uppsala Stadshus Holding AB	559226-7537	Uppsala
-AB Boländerna 20:1	559226-7628	Uppsala

**NOT 14 - ANDRA LÅNGFRISTIGA  
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>(koncernen)</b>		
Ingående värden	298,72	305,28
Årets anskaffning	0,04	0,00
Årets avyttringar	-298,68	-6,56
<b>Utgående värde</b>	<b>0,07</b>	<b>298,72</b>

Avser	Bokfört värde		Marknadsvärde	
	2020	2019	2020	2019
Insatskapital SCR	0,01	0,01	0,01	0,01
Obligation	0,04	298,72	0,04	305,12
HBV andel	0,05	0,04	0,05	0,04
<b>Totalt</b>	<b>0,09</b>	<b>298,76</b>	<b>0,09</b>	<b>305,17</b>

**NOT 15 - ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>(koncernen)</b>		
Ägarandel Brf	0	0
Uppskjuten skattefordran	28	27
Fordran investeringsmoms	29	123
Övriga långfristiga fordringar	2	1
Handpenning	0	30
<b>Totalt</b>	<b>59</b>	<b>182</b>

**NOT 16 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>(koncernen)</b>		
Förutbetalda hyror	6	5
Övriga förutbetalda kostnader	26	29
Upplupen ränta	0	0
Upplupna intäkter	16	16
Övriga poster	4	7
<b>Totalt</b>	<b>52</b>	<b>57</b>

**NOT 17 - KASSA OCH BANK**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>(koncernen)</b>		
Kassamedel	0	0
Disponibla tillgodohavanden	9	5
Kortfristiga likvida placeringar	0	0
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>5</b>

<b>NOT 18 - AVSÄTTNINGAR</b>		
<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Pensioner</b>		
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Årets avsättningar	0	0
Under året ianspråktaga belopp	0	0
Under året återförda belopp	0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Övriga skatter</b>		
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>16</b>	<b>35</b>
Justering IB föregående år	0	0
Årets avsättningar	1	1
Under året ianspråktaga belopp	-1	-10
Under året återförda belopp	-15	-9
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1</b>	<b>16</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>409</b>	<b>315</b>
Justering IB föregående år	-6	0
Årets avsättningar	90	103
Under året ianspråktaga belopp	-7	-4
Under året återförda belopp	-42	-4
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>444</b>	<b>409</b>
<b>Övriga avsättningar</b>		
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>69</b>	<b>71</b>
Årets avsättningar	63	1
Under året ianspråktaga belopp	0	0
Under året återförda belopp	0	-2
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>132</b>	<b>69</b>
<b>Totalt belopp vid årets utgång</b>	<b>582</b>	<b>500</b>

Uppsala Vatten och Avfall AB har gjort fondering av medel för den framtida återställningen av Hovgårdens avfallsanläggning. Fondering är beräknad utifrån ett nuvärde på den bedömda framtida återställningskostnaden. Deponifonden uppgår till 35,1 mnkr i årsbokslut 2020.



**NOT 19 - LÅNGFRISTIGA SKULDER****Belopp i miljoner kronor**

Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning 1-5 år efter balansdagen.

	2020	2019
<b>Moderbolaget</b>		
Skulder till dotterbolag	663	824
Skulder till Uppsala kommun	1 300	1 475
	<b>1 963</b>	<b>2 299</b>
<b>Koncernen</b>		
Skulder till kreditinstitut	800	1 400
Skulder till Uppsala kommun	10 450	12 016
Övriga långfristiga skulder	65	55
	<b>11 314</b>	<b>13 472</b>

Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

	2020	2019
<b>Moderbolaget</b>		
Skulder till dotterbolag	0	0
Skulder till Uppsala kommun	0	0
	0	0
<b>Koncernen</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	200
Skulder till Uppsala kommun	3 270	1 600
Övriga långfristiga skulder	586	557
<b>Totalt</b>	<b>3 856</b>	<b>2 357</b>

**NOT 20 - CHECKRÄKNINGSKREDIT****Belopp i miljoner kronor**

	2020	2019
<b>Moderbolaget</b>		
Beviljad kredit	150	150
<b>Koncernen</b>		
Beviljad kredit	1 610	1 380

**NOT 21 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER****Belopp i miljoner kronor**

	2020	2019
(koncernen)		
Semesterlöneskuld	30	27
Sociala avgifter	6	5
Upplupna räntor	27	17
Upplupna lönekostnader	12	9
Förskottsbetalade hyror	92	101
Förutbetalda intäkter	72	84
Förutbetalda brukningsintäkter VA-verksamhet	38	0
Förutbetalda hushållsavfallsavgifter	29	50
Skadestånd	22	26
Övrigt	56	44
<b>Totalt</b>	<b>383</b>	<b>364</b>

**NOT 22 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
För egna skulder och avsättningar	0	0
avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:	0	0
- Fastighetsinteckningar	205	206
- Övriga ställda panter	1	0
<b>Summa ställda panter</b>	<b>206</b>	<b>206</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser	0	0
Garantiförbindelser	3	2
Övriga eventualförpliktelser	2	3
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Moderbolaget</b>		
<b>Ställda panter</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Moderbolaget har lämnat kapitaltäckningsgaranti till samtliga dotterbolag förutom till Uppsala Stadshus Holding AB och AB Boländerna 20:2.		

**Not 23 - ANTAL AKTIER**

	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	Kvotvärde	Antal	Kvotvärde	Antal
Koncernen	1 000 kr	370 000	1000 kr	370 000
Moderbolaget	1 000 kr	370 000	1000 kr	370 000

**NOT 24 - UPPLYSNINGAR OM FINANSIELLA INSTRUMENT****Säkringsredovisning****Uppsalahem AB**

I Uppsalahems finanspolicyavsnitt 9 Derivatinstrument, står det:

”Derivatinstrument, s.k. kurssäkringsinstrument, får endast användas för att förändra eller eliminera de ränte- och valutarisker som uppstår i koncernen och ska därför alltid vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får också säkras.

Endast sådana derivatinstrument eller kombinationer av instrument får användas där finansfunktionen har god insikt om instrumentens funktion, prissättning och risker. Användandet av derivatinstrument förutsätter också administrativa rutiner som kan hantera dessa affärer.”

Uppsalahem kommer att använda ränteswappar, ränteswappar med framtida start (forwardswappar) samt räntetak (cappar). Säkringsinstrument kan vara ett instrument, en andel av ett instrument eller en grupp av instrument.

**Uppsala Kommuns Fastighets AB**

Omvandling från rörlig till fast ränta på två lån om totalt 170 mnkr. Effektiviteten är 100% av beloppet, men med en längre löptid på derivatet än kapitalbindningen på lånen. Dock är detta godkänt av kommunens finansutskott och därmed är risken på grund av skillnaden i löptid övertagen av kommunen som är motpart för båda transaktionerna.

**NOT 25 - OFFENTLIGA BIDRAG****Uppsala Parkerings AB**

Bolaget har erhållit ersättning om 0,6 miljoner kronor som gäller ersättning för sjuklönekostnader och lönebidrag. (Bokfört i resultaträkningen)

**Uppsala stadsteater AB**

Bolaget har erhållit verksamhetsstöd från Samverkansmodellen, till vilken Statens kulturråd fördelar medel till län och regioner, som i sin tur fördelar anslagen inom respektive län/region. Bidraget söks årligen från Kultur och bildning i Region Uppsala. Under verksamhetsåret har teatern även tagit del av projektstöd från Kultur och bildning Region Uppsala och från Statens kulturråd gällande barn och ungdomsprojekt. Bolaget

har även erhållit omställningsstöd och ersättning för sjuklönekostnader.

**Uppsala Vatten och Avfall AB**

Bolaget har erhållit lönebidrag samt trygghetsanställningsbidrag på sammanlagt 0,3 miljoner kronor av arbetsförmedlingen för år 2020.

Bolaget har även beviljats bidrag från Länsstyrelsen på 0,6 miljoner kronor avseende elektrokemisk PFAS. Årets utbetalda del uppgår till 75 % dvs 420 tkr. (Bokfört i resultaträkningen) Uppsala Vatten har även erhållit driftbidrag från Jordbruksverket på 5 913 tkr avseende stöd för gas som uppgraderas till fordonsgas. (Bokfört i resultaträkningen). Uppsala Vatten har även beviljats bidrag från Länsstyrelsen på 1 936 tkr avseende förstudie och pilotförsök på läkemedelsrening. (Bokfört i resultaträkningen). Uppsala Vatten har även beviljats bidrag från Länsstyrelsen på 440 tkr avseende systemanalys för vattentäkt och vattenåtgärder i Järlåsa. Årets utbetalda del är 25%, dvs 110 tkr. (Bokfört i resultaträkningen)

**Uppsala Kommuns Skolfastigheter AB**

Bolaget har under året mottagit 6tkr i statligt bidrag från Boverket gällande hyresrabatt till hyresgäst i utsatt bransch (restaurang) pga covid-19 pandemin. Bolaget har även erhållit 145 tkr i sjuklöneersättning.

**Uppsalahem AB redovisar i resultaträkningen 2020**

Bolaget har under året mottagit 91 tkr i bidrag från Uppsala kommun för en trygghetsvärdinna i ett av deras områden. Bolaget har även fått 508 tkr i bidrag från staten avseende rabatter till lokalhyresgäster med anledning av covid-19 pandemin samt kompensation för höga sjuklönekostnader, 2 184 tkr.

**Uppsala Bostadsförmedling AB**

Bolaget har under året mottagit 16 tkr från Arbetsförmedlingen som avser nystartsjobb.

**Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB**

Bolaget har under året mottagit 26 tkr från Naturvårdsverket för Klimatklivet som är bidrag för investeringar som minskar utsläpp av koldioxid. Bolaget har även fått 67 tkr i sjuklöneersättning.

**Fyrishov AB**

Bolaget har under året mottagit 191 tkr i statligt stöd för hyresnedsättning. Bolaget har även erhållit 1 380 tkr i lönebidrag och sjuklöneersättning under året.

**Uppsala Konsert & Kongress AB**

Bolaget har under året mottagit 5 053 tkr i permitteringsstöd samt 613 tkr i omställningsstöd, bolaget har även erhållit 400 tkr från Musikens hus vänner.

**Not 26 - OPERATIONELL LEASING**

Belopp i miljoner kronor	2020		2019	
	Koncernen		Moderföretaget	
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	60	59	0	0
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Ska betalas inom 1 år	58	56	0	0
Ska betalas inom 1-5 år	163	184	0	0
Ska betalas senare än 5 år	4	7	0	0
<b>Tillgångsslag</b>				
Fordon	3	2	0	0
Kontorsinventarier	1	1	0	0
Lokaler	55	55	0	0
Övrigt	1	1	0	0
	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Koncernen har väsentliga leasingavtal som avser olika typer av lokaler, t.ex. teater, kontor, arkiv, verkstad och garage.

**Hyresintäkter**

Kontraktsfallostruktur	2020		2020	
	Koncernen		Moderföretaget	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<b>Lokaler</b>				
inom ett år	306	232	0	0
senare än ett år men före fem år	461	513	0	0
senare än fem år	60	87	0	0
<b>Summa lokaler</b>	<b>827</b>	<b>832</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bostäder</b>	17 590	1 343	0	0
<b>Garage och p-platser</b>	7 994	39	0	0
<b>Övrigt</b>	69	1	0	0

Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

**Not 27 - FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION****Belopp i kronor**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 856 621 127
Årets resultat	<u>-76 032 649</u>
Utgående balanserade vinstmedel	1 780 588 478

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	<u>1 780 588 478</u>
	1 780 588 478

**Not 28 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Kommunfullmäktige beslutade i november 2020 att sammanföra Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB (FFAB), Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB (Sport), Fyrishov AB och Uppsala R2 AB (under namnändring till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB) till ett bolag. Som en förberedelse inför fusionen har Uppsala R2 AB per 1 januari 2021 förvärvat aktierna i FFAB, Sport och Fyrishov till bokfört värde.

Uppsala den / 2021

Erik Pelling  
Ordförande

Mohamad Hassan

Fredrik Ahlstedt

Jonas Petersson

Rickard Malmström

Jonas Segersam

Hanna Victoria Mörck

Torsten Falk  
Arbetstagarrepresentant

Joachim Danielsson  
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor