

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Destination Uppsala AB, org.nr 556457-1460

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Destination Uppsala AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Destination Uppsala ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Destination Uppsala AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Destination Uppsala AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Destination Uppsala AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Destination Uppsala AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen,
- årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 28 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Svenson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
Destination Uppsala AB

556457-1460

Räkenskapsåret

2022

VD HAR ORDET

2022 - året då Covid-pandemin klingande av samtidigt som krig utbröt i Europa med många faktorer som påverkat besöksnäringen och hela vår vardag. Ökad oro, stigande inflation, ränteökningar, höga bensin- och dieselpriser, elpriser som fluktuerat kraftigt samt stigande priser på många vardagsvaror har påverkat året.

Besöksnäringen i Uppsala var fram till pandemin, mars 2020 en av kommunens snabbast växande näringar. Under pandemiåren, föll antalet gästnätter och logiintäkter på Uppsalas hotell som mest över 50 procent. Även sysselsättningen minskade med 18 procent. Under 2022 har nedgången i gästnätter och logiintäkt återhämtats till fullo. Även antalet arbetstillfällen är åter på nivåer i paritet med 2019, enligt preliminära siffror, vilket kan tala för en återgång till tidigare nivåer och tillväxttrend. Stora delar av branschen har återhämtat sig starkt och många utvecklats positivt i jämförelse med 2019, främst tack vare den inhemska turismen. I spåren av pandemin kvarstår samtidigt utmaningar för branschen, såsom att förstå och möta upp nya beteenden och resvanor, kompetensförsörjning samt den stigande inflationen.

Bolaget mäter turism bland annat genom Statistiska Centralbyråns (SCB) inkvarteringsstatistik över kommersiella gästnätter (hotell, stugby, vandrarhem och camping) samt gästnätter på hotell. 2022 blev ett mycket starkt år för Uppsala kommun mätt i antal gästnätter där inhemsk turism fortsatt står för den största andelen, men där utlandsmarknaderna nu börjar visa på återhämtning. Preliminära siffror bekräftar en ökning av antal gästnätter på hotell med omkring +50% jämfört med föregående år och +14% i jämförelse med 2019. Utvecklingen i Uppsala är starkare än i riket i snitt.

Mötes- och evenemangsåret 2022 blev inget undantag i Uppsalas uppåtgående kurva, trots en tuff start på året. Många längtade uppenbarligen efter att få mötas på riktigt igen och flera arrangemang som blivit uppskjutna och inställda under pandemiåren, har nu äntligen kunnat genomföras.

Av alla de insatser som bolaget genomfört under 2022 kan särskilt nämnas:

Evenemang som bolaget projektleder fick återigen genomföras med publik och deltagare under 2022, bland annat Bandyfinalen, Valborg och Kulturnatten. Allt ljus på Uppsala genomfördes med låg energiförbrukning mitt i en energikris. Festivalen fick också rekordhög betyg av besökarna med en ökad NKI (från 66 till 72), vilket är det högst uppmätta resultatet sedan ljusfestivalens start.

Världens största orienteringstävling O-Ringen genomfördes under en vecka i juli efter att ha flyttats fram vid två tillfällen. O-Ringen lockade drygt 22 600 deltagare och besökare och genererade 137 miljoner kronor i turistekonomisk omsättning till Uppsalas näringsliv.

Värvning av 36 möten och evenemang, vilket innebär 56 106 gästnätter och 108 miljoner kr i turistekonomi de kommande åren, genererades under 2022.

Besöksrekord till hemsidan www.destination uppsala.se med över 560 000 unika användare under året, vilket är en ökning med 48% jämfört med föregående år. Fler besökare kommer in till sajten som ett resultat av vårt kampanjarbete och vi kan även se att antalet användare ifrån utlandet ökar, vilket varit en målsättning.

Ett medievärde om 7,1 miljoner kronor för Uppsala som besöksmål i redaktionell media utifrån de områden bolaget pressbearbetat.

Kampanjen "Möteshjärte" lanserades för att få fler tjänstepersoner i Uppsala kommun att arbeta för ett värdskap på hemmaplan. Aktiveringen i stadshuset följs upp av seminarier där vi, tillsammans med andra kollegor inom kommunkoncernen, ger våra perspektiv på: varför värdskap?

Insatser mot det internationella reseledet fortsätter i samverkan med näringslivet, för ett ökat gruppresande till Uppsala och genererade konkreta bokningar till ett värde om 2,5 miljoner kronor under 2022. Visningsresor, mässor och säljaktiviteter i kombination med utvecklingsinsatser och samarbete med Visit Sweden och andra destinationer, har skapat goda förutsättningar för åren 2023 och framåt.

Destination Uppsala (bolaget) arbetar aktivt för att vår destination och turismen här ska fortsätta utvecklas.

Vi fortsätter driva utvecklingen av digitala tjänster och nya innovativa lösningar inom flera av våra verksamhetsområden. Vi som bolag, medarbetare, lokala företag, kunder, föreningar, organisationer, arrangörer, samarbetspartners och leverantörer har genom god samverkan tillsammans nått goda resultat. Uppsala står starkt och attraktivt när resandet samt möten och evenemang ökar igen. Vårt arbete fortsätter med full kraft för att fortsätta utveckla Uppsala som kommun och destination.

Ett varmt tack till styrelsen för stöttning och styrning, och flera viktiga beslut som skapat förutsättningar för fortsatt tillväxt i lokalt näringsliv.

Charlotte Skott, VD

Styrelsen och verkställande direktören för Destination Uppsala AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Destination Uppsala AB har till ändamål att genom marknadsföring, affärsutveckling och försäljning inom områdena affärsturism, evenemang och privatturism vara ett strategiskt verktyg för tillväxt, ökade intäkter och sysselsättning inom besöksnäringen i Uppsala kommun.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Råd och restriktioner med koppling till coronapandemin var fortsatt gällande under årets första månader och har haft märkbar påverkan på kvartal 1. Stegvis har vi runtom i landet återgått till arbetsplatser, fritidsaktiviteter, konferenser, möten, evenemang och upplevelser. Den svenska målgruppen har under året fortsatt att upptäcka resmål i Sverige samtidigt som resandet utomlands har tagit fart rejält under året. Besökare till Sverige från viktiga utlandsmarknader har också börjat återvända. Ett hårt arbete med ett kraftfullt fokus på återstart tillsammans med näringsliv och föreningsliv har gett Uppsala ett starkt 2022.

Bolaget flyttade i början på 2022 in i Stadshuset och sitter i samma lokaler som Uppsala kommuns förvaltningar, vilket har gett möjligheter till kunskapsutbyten och ökad samverkan samt en effektiv och öppen mötesarena för näringslivet. En första väg in för besökare har etablerats via Uppsala kommuns Kontaktcenter, med hög tillgänglighet för frågor och hjälp.

Under hösten 2022 har bolaget omdiplomerats och återigen erhållit miljödiplomering av Föreningen Svensk Miljöbas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny styrelse har tillträtt 1 januari 2023 och består av Erik Pelling (S), ordförande, Tobias Smedberg (V), ledamot, Therez Almfors (M) ledamot.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det tidigare mycket ansträngda ekonomiska läget för många aktörer i besöksnäringen till följd av coronapandemin samt det oroliga världsläget med koppling till invasionen av Ukraina har påverkat turismekonomin, samtidigt som kostnader ökar för företagen.

Framöver möter turism och besöksnäring en delvis förändrad efterfrågan. På kort sikt kommer sannolikt det nya ekonomiska läget med stigande inflation och ansträngd ekonomi för privatpersoner och företag, påverka hur, när och i vilken omfattning vi reser och tar del av upplevelser och evenemang. Pandemin har också gjort att vi ändrat resvanor och det finns en fortsatt osäkerhet om och i vilken utsträckning dessa förändringar fortsätter framöver. Att ett resmål uppfattas som tryggt och säkert har blivit allt viktigare. Samtidigt pågår en omställning där den medvetna resenären ställer nya krav på hållbarhet i koppling till sin resa och upplevelse. Den omställningen kommer troligen att påverka efterfrågan på turism framöver.

Vi ser möjliga trender och vanor som kan komma att förändras på lång sikt, vilka har stor påverkan på branschen: fortsatta digitala och hybrida möten skulle kunna påverka affärsresandet, att privatresenärer fortsätter att föredra resmål i närområdet eller det egna landet samt vikten av att resmål som anses som säkra. Branschen har just nu också stora utmaningar i att hitta kompetens inom flera yrkesgrupper.

För bolaget ses den potentiella risken att målet om medfinansiering från näringslivet kan bli svårare att uppnå med tanke på omkostnader och stigande priser generellt.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Uppsala Stadshus AB, organisationsnummer 556500-0642, med säte i Uppsala.

Koncernredovisning upprättas av moderbolaget Uppsala Stadshus AB

Bolagets styrelse 2022

Destination Uppsala AB har under året haft fem ordinarie styrelsemöten samt två extra styrelsemöten. På kommunfullmäktige i december 2018 beslutades att Destination Uppsalas styrelse under perioden 2019-2022 ska bestå av tre ledamöter.

Ordinarie ledamöter

Erik Pelling (ordförande)	Uppsala Kommun
Fredrik Ahlstedt (t.o.m 221031)	Uppsala Kommun
Mohamad Hassan	Uppsala Kommun
Therez Almerfors (fr.o.m 221101)	Uppsala Kommun

Adjungerad

Charlotte Skott VD,	Destination Uppsala AB
Susanna Kärvestedt, Admchef (t.o.m 2022-03)	Destination Uppsala AB
Liza Darberg, Ek.ansv (fr.om 2022-12)	Destination Uppsala AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	23 814	13 244	14 882	18 417	23 458
Resultat efter finansiella poster	539	4 542	5 506	943	1 939
Balansomslutning	19 630	21 615	13 889	13 226	12 475
Soliditet (%)	3	3	14	10	15
Justerat eget kapital	575	635	577	746	1 265

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	61 451	0	261 451
Årets resultat			-59 680	-59 680
Belopp vid årets utgång	200 000	61 451	-59 680	201 771

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	61 451
årets förlust	-59 680
	1 771
disponeras så att i ny räkning överföres	1 771
	1 771

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	23 813 776	13 243 870
Övriga rörelseintäkter		22 683 843	22 191 036
		46 497 619	35 434 906
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-715	-77 510
Övriga externa kostnader	3	-33 016 611	-17 914 781
Personalkostnader	4	-12 861 593	-12 793 039
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-21 297	-103 983
Övriga rörelsekostnader		-173 628	-3 283
		-46 073 844	-30 892 596
Rörelseresultat		423 775	4 542 310
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119 849	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 094	12
		114 755	12
Resultat efter finansiella poster		538 530	4 542 322
Bokslutsdispositioner	5	-517 000	-4 400 000
Resultat före skatt		21 530	142 322
Skatt på årets resultat		-81 211	-88 742
Årets resultat		-59 680	53 580

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

6

20 180

206 886

20 180

206 886

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

10 000

10 000

10 000

10 000

Summa anläggningstillgångar

30 180

216 886

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

881 803

-307 827

Fordringar hos koncernföretag

16 526 018

19 003 406

Aktuella skattefordringar

295 190

277 616

Övriga fordringar

8

1 047 109

2 062 363

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

850 067

362 816

19 600 187

21 398 374

Summa omsättningstillgångar

19 600 187

21 398 374

SUMMA TILLGÅNGAR

19 630 367

21 615 260

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
		200 000	200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		61 451	7 872
Årets resultat		-59 680	53 580
		1 771	61 452
Summa eget kapital		201 771	261 452
Obeskattade reserver	10	470 000	470 000
Långfristiga skulder	11		
Skulder till koncernföretag		14 367 899	13 850 899
Summa långfristiga skulder		14 367 899	13 850 899
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	310 246
Leverantörsskulder		2 443 395	2 773 039
Skulder till koncernföretag		738 185	883 188
Övriga skulder		452 813	455 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	956 304	2 610 728
Summa kortfristiga skulder		4 590 697	7 032 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 630 367	21 615 260

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Pågående tjänsteuppdrag

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

Pågående entreprenadarbeten och liknande

Inkomster till fast pris redovisas som intäkt enligt färdigställandemetoden, det vill säga senast när arbetet väsentligen är fullgjort.

I balansräkningen redovisas för ej färdigställda uppdrag nettot av nedlagda kostnader minskat med fakturerade belopp som pågående arbete för annans räkning. Om ett uppdrag befaras gå med förlust redovisas en kostnad omgående i resultaträkningen.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas: 20%

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning justerad med koncerninterna poster.

Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Not 2 Omsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättning extern	9 719 859	1 073 125
Nettoomsättning inom Stadshuskoncernen	100 000	165 000
Nettoomsättning inom Kommunkoncernen	14 083 919	12 005 743
Övriga rörelseintäkter externa	4 541	48 037
Övriga rörelseintäkter inom Kommunkoncernen	22 589 300	22 143 000
	46 497 619	35 434 905

Not 3 Operationella Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 619 872 kronor.

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	15	14
Män	4	5
	19	19
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	8 883 853	8 831 142
	8 883 853	8 831 142

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	705 668	754 762
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 776 049	2 763 834
	3 481 717	3 518 596

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

12 365 570 **12 349 738**

VD i bolaget är anställd av Uppsala Kommun.

Arvode för VD uppdrag i Destination Uppsala AB faktureras av Uppsala Kommun till bolaget.

Kostnad för VD uppdraget 2022 uppgår till 607 200 kr

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-517 000	-4 400 000
	-517 000	-4 400 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	521 283	521 283
Försäljningar/utrangeringar	-452 383	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 900	521 283
Ingående avskrivningar	-314 398	-210 415
Försäljningar/utrangeringar	286 975	
Årets avskrivningar	-21 297	-103 983
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 720	-314 398
Utgående redovisat värde	20 180	206 885

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 000	10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 000	10 000
Utgående redovisat värde	10 000	10 000

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	295 190	277 616
	295 190	277 616

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	0	69 445
Övriga förutbetalda kostnader	850 067	392 371
	850 067	461 816

Not 10 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2017	470 000	470 000
	470 000	470 000

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernbidrag - Uppsala Stadshus AB	14 367 899	13 850 899
	14 367 899	13 850 899

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna lönekostnader	361 683	320 259
Övriga upplupna kostnader	594 619	154 781
Övriga förutbetalda intäkter	0	2 135 688
	956 302	2 610 728

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

Uppsala 27 februari 2023



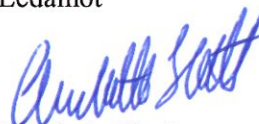
Erik Pelling
Ordförande



Therez Almerfors
Ledamot



Mohamad Hassan
Ledamot



Charlotte Skott
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2023

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB



Erik Svenson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kretia 2 Fastighets AB, org.nr 556938-3929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kretia 2 Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kretia 2 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kretia 2 Fastighets AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kretia 2 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kretia 2 Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kretia 2 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-23 18:24:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt

Director

Leveranskanal: E-post

Årsredovisning för
Kretia 2 Fastighets AB
556938-3929

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Förändringar i eget kapital	5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kretia 2 Fastighets AB, 556938-3929, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Ägande

100 % ägare till Kretia 2 Fastighets AB är Uppsalahem AB med org. nr 556137-3589.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Flerårsjämförelse

<i>tkr</i>	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	<i>Belopp i Tkr</i> 2018-12-31
Nettoomsättning	30	9	10	11	-
Resultat	101	72	81	174	1 624
Balansomslutning	11 384	11 674	12 181	12 800	14 535

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i moderbolaget (belopp i kr):

	<u>2022-12-31</u>
Balanserat resultat	5 383 719
Årets resultat	100 962
Totalt	5 484 681

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överförs

5 484 681

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Projektet för fastigheten Kronåsen 3:2 ingår i pågående detaljplanläggning av Södra Ulleråker med ett mål om antagande i kommunfullmäktige under 2024.

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Hysesintäkter	2	30	6
Övriga förvaltningsintäkter		-	3
Nettoomsättning		<u>30</u>	<u>9</u>
Underhållskostnader		-137	-
Driftkostnader	3,4	-56	-46
S:a Fastighetskostnader		<u>-193</u>	<u>-46</u>
Driftnetto		<u>-163</u>	<u>-37</u>
Bruttoresultat		<u>-163</u>	<u>-37</u>
Rörelseresultat		<u>-163</u>	<u>-37</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-86	-81
Resultat efter finansiella poster		<u>-204</u>	<u>-118</u>
Bokslutsdispositioner			
Återförda periodiseringsfonder		990	659
Lämnade koncernbidrag		-633	-417
Skatt på årets resultat	6	-52	-52
Årets resultat		<u>101</u>	<u>72</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	1 760	1 609
		<u>1 760</u>	<u>1 609</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	8	1 256	1 308
		<u>1 256</u>	<u>1 308</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 016</u>	<u>2 917</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	7 610	7 991
Aktuell skattefordran		757	764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1	2
		<u>8 368</u>	<u>8 757</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 368</u>	<u>8 757</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 384</u>	<u>11 674</u>

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 384	5 312
Årets resultat		101	72
		5 485	5 384
Summa eget kapital		5 535	5 434
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	10	-	990
		-	990
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	11	5 713	5 158
		5 713	5 158
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		136	92
		136	92
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 384	11 674

Förändringar i eget kapital

	<i>Antal aktier</i>	<i>Kvotvärde</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Eget kapital 2020-12-31	500	100	50	-	5 312	5 362
Årets resultat					72	72
Eget kapital 2021-12-31	500	100	50	-	5 384	5 434
Årets resultat					101	101
Eget kapital 2022-12-31	500	100	50	-	5 485	5 535

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

För Kretia 2 Fastighets AB, org.nr. 556938-3929 med säte i Uppsala. Redovisningsvaluta (SEK).

Kretia 2 Fastighets AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernuppgifter

Moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Uppsalahem AB, org. nr 556137-3589 med säte i Uppsala.

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Personal

Bolaget har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret. Inga löner eller ersättningar har betalats ut.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till det sannolika belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Koncernbidrag

Uppsalahemkoncernen tillämpar vinstutjämnning mellan koncernbolag genom koncernbidrag. Lämnat eller erhållet koncernbidrag till/från koncernbolag medför att debiterad inkomstskatt i Kretia 2 Fastighets AB undviks. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheterna är redovisade som anläggningstillgångar då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta dessa.

Räntekostnader och andra indirekta kostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej.

Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Det senare beräknas med hjälp av en real diskonteringsränta som i genomsnitt uppgår till 5 procent men som varierar mellan fastigheter på grund av den bedömda risken för respektive fastighet. Återföring av en nedskrivning görs när det inte längre finns skäl för den. Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

Komponentbenämning	Avskrivningstid
Stomme	50-100 år
Takbeläggning	20-50 år
Fasad	25-100 år
Installationer	12-40 år
Inre ytskikt	12-50 år
Markinventarier	5-20 år
Markanläggning	20 år
Lokalanpassningar	20 år
Hyresgäst Anpassning i lokaler	Enligt avtalstid
Övrigt	5 år
Inventarier och fordon	5 år

Företagets fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 7.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar värderas enligt lägsta värdets princip. Osäkra kundfordringar kostnadsförs när de lämnas till inkasso. Kostnaderna för avskrivna fordringar korrigeras med värdet av återvunna fordringar. Osäkra fordringar som ännu ej lämnats till inkasso bedöms individuellt med avseende på förväntade slutliga förluster.

Not 2 Hyresintäkter

<i>Hyresintäkter</i>	2022	2021
Hyresintäkter garage, p-platser och övrigt	30	6
Summa hyresintäkter	30	6

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Skötsel	1	-
Lokal administration	55	46
Summa	56	46

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2022	2021
Inköp (%)	28	93

Not 5 Ränteintäkter och räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader till Uppsalahem AB	84	79
Övriga finansiella kostnader	2	2
Ränteintäkter till Uppsalahem AB	44	-
Övriga finansiella intäkter	1	-

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Förändring av uppskjuten skatt	52	52
Summa skatt på årets resultat	52	52

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
	Belopp	Belopp
Resultat före skatt	-205	-118
Lämnat koncernbidrag	-633	-417
Återförd periodiseringsfond	990	699
Skatt enligt gällande skattesats	31	34
Skillnad mellan bokförings- och skattemässiga värden på byggnader	-52	-52
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-
Årets ej avdragsgilla räntor	8	16
Effekt av periodiseringsfond	12	-
Schablonränta på periodiseringsfond	1	2
Differens	-	-

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 077	1 077
Utgående anskaffningsvärde mark	1 077	1 077
Utgående bokfört värde mark	1 077	1 077
Anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärden	532	402
Årets nyanskaffning	151	130
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad	683	532
Summa bokfört värde byggnader och mark	1 760	1 609
Marknadsvärde byggnader och mark	106 000	127 000
Taxeringsvärde byggnader och mark	-	-

Not 8 Uppskjuten skatt

Skattemässiga över- och undervärden på tillgångar och skulder uppkommer i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika.

Skattemässiga över- och undervärden avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:		
Vid årets ingång	1 308	1 360
Återförda belopp	-52	-52
Vid årets utgång	1 256	1 308
Summa uppskjuten skatt	1 256	1 308

Not 9 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Uppsalahem AB	7 610	7 991
Summa kortfristig fordran koncernföretag	7 610	7 991

Not 10 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2017	-	990
Summa obeskattade reserver	0	990

Not 11 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Uppsalahem AB	5 713	5 158
Summa skulder till koncernföretag	5 713	5 158

Not 12 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser under 2021 eller 2022.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Elnaz Alizadeh
Styrelseordförande

Rolf Samuelsson
Styrelseledamot

Mattias Tegefjord
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, org.nr 556831-8348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kretia i Uppsala Kvarngärdet ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Maria Wigenfeldt

Director

2023-02-23 18:22:50 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Årsredovisning för

Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB

556831-8348

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Förändringar i eget kapital	5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, 556831-8348, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Ägande

100 % ägare till Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB är Uppsalahem AB med org. nr 556137-3589.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Flerårsjämförelse

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr 2018-12-31
Nettoomsättning	-	32	15	5	-
Resultat	-76	-71	-268	-304	194
Balansomslutning	8 889	8 162	15 631	21 031	21 534

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i bolaget (belopp i kr):

	2022-12-31
Balanserat resultat	536 130
Årets resultat	-76 322
Totalt	459 808

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överförs

459 808

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Projektplanering pågår för byggprojektet för fastigheten Kvarngärdet 1:8.

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Övriga förvaltningsintäkter		-	32
Nettoomsättning		-	32
Driftkostnader	2,3	-59	-48
Fastighetsskatt		-32	-32
S:a Fastighetskostnader		-91	-80
Driftnetto		-91	-48
Bruttoresultat		-91	-48
Rörelseresultat		-91	-48
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-82	-71
Resultat efter finansiella poster		-173	-119
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		97	48
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-76	-71

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5	8 843	8 117
		8 843	8 117
Summa anläggningstillgångar		8 843	8 117
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		46	45
		46	45
Summa omsättningstillgångar		46	45
SUMMA TILLGÅNGAR		8 889	8 162

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		536	607
Årets resultat		-76	-71
		460	536
Summa eget kapital		510	586
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	6	1 589	1 557
		1 589	1 557
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	10
Skulder till koncernföretag	7	6 790	6 009
		6 790	6 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 889	8 162

Förändringar i eget kapital

	<i>Antal aktier</i>	<i>Kvot- värde</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Eget kapital 2020-12-31	500	100	50	-	107	157
Årets resultat					-71	-71
Aktieägartillskott					500	500
Eget kapital 2021-12-31	500	100	50	-	536	586
Årets resultat					-76	-76
Eget kapital 2022-12-31	500	100	50	-	460	510

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

För Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, org.nr. 556831-8348 med säte i Uppsala. Redovisningsvaluta (SEK).

Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernuppgifter

Moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Uppsalahem AB, org nr 556137-3589 med säte i Uppsala.

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Personal

Bolaget har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret. Inga löner eller ersättningar har betalats ut.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till det sannolika belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Koncernbidrag

Uppsalahemkoncernen tillämpar vinstutjämning mellan koncernbolag genom koncernbidrag. Lämnat eller erhållet koncernbidrag till/från koncernbolag medför att debiterad inkomstskatt i Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB undviks. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Koncernens fastigheter är redovisade som anläggningstillgångar då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna.

Räntekostnader och andra indirekta kostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej.

Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Det senare beräknas med hjälp av en real diskonteringsränta som i genomsnitt uppgår till 5 procent men som varierar mellan fastigheter på grund av den bedömda risken för respektive fastighet. Återföring av en nedskrivning görs när det inte längre finns skäl för den. Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

Komponentbenämning	Avskrivningstid
Stomme	50-100 år
Takbeläggning	20-50 år
Fasad	25-100 år
Installationer	12-40 år
Inre ytskikt	12-50 år
Markinventarier	5-20 år
Markanläggning	20 år
Lokalanpassningar	20 år
Hyresgäst Anpassning i lokaler	Enligt avtalstid
Övrigt	5 år
Inventarier och fordon	5 år

Företagets fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 5.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar värderas enligt lägsta värdets princip. Osäkra kundfordringar kostnadsförs när de lämnas till inkasso. Kostnaderna för avskrivna

Not 2 Driftkostnader

	2022	2021
Lokal administration	56	46
El, vatten och avfall	3	2
Summa driftkostnader	59	48

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2022	2021
Inköp (%)	94	92

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till Uppsalahem AB	80	63
Diverse avgifter	2	8
Summa	82	71

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde mark	1 198	1 198
Utgående anskaffningsvärde mark	1 198	1 198
Utgående bokfört värde mark	1 198	1 198
Anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärden	6 919	6 488
Årets nyanskaffning	726	431
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad	7 645	6 919
Summa bokfört värde byggnader och mark	8 843	8 117
Marknadsvärde byggnader och mark	40 000	40 000
Taxeringsvärde byggnader och mark	6 400	6 400

Not 6 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Uppsalahem AB	1 589	1 557
Summa	1 589	1 557

Not 7 Kortfristiga skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Uppsalahem AB	6 790	6 009
Summa	6 790	6 009

Not 8 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser under 2021 eller 2022.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Elnaz Alizadeh
Styrelseordförande

Rolf Samuelsson
Styrelseledamot

Mattias Tegefjord
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Revisionsberättelse

Till bolagsmännen i Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB, org.nr 916634-0183

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Företagsledningens ansvar

Det är företagsledningen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Företagsledningen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar företagsledningen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om företagsledningen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Riskerna för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i företagsledningens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att företagsledningen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera företagsledningen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av företagsledningens förvaltning för Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB för år 2022.

Enligt vår uppfattning finns inget att anmärka.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till bolaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.



Företagsledningens ansvar

Det är företagsledningen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om handelsbolag och enkla bolag och bolagsavtalet.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon i företagsledningen i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med E-signering

Maria Wigenfeldt
Director

2023-02-27 18:21:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Årsredovisning

för

Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB

916634-0183

Räkenskapsåret

2022

Delägarna för Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets ändamål är att driva fastighetsförvaltning. Bolaget äger fastigheten Kungsängen 1:11, Sågargatan 17 i Uppsala kommun.

Fastigheten innehåller ca 10 600 kvm lokaler. Vid årsskiftet var ca 300 kvm vakant.

Bolaget förvaltas av systerbolaget Uppsala kommun arenor och fastigheter AB (UKAF).

Bolagets hyresintäkter består i huvudsak av Uppsala Kommun samt några mindre privata företag. Hyresintäkter och resultat förväntas vara på motsvarande nivå kommande år.

Viktiga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Den 1 januari 2022 genomfördes en omstrukturering i koncernen och Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB:s andel om 0,5% i Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB (org.nr 916634-0183) överläts då till Uppsala Industrihus Cykeln AB.

Den 17 mars 2022 beslutade styrelsen att godkänna föreslagen planavgift kopplat till planbesked för ny detaljplan för fastigheten Kungsängen 1:11. Detta för att möjliggöra framtida utveckling och exploatering av fastigheten. Detaljplanarbetet förväntas pågå under 2023-2024.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Risker

Bolagets ledning har gjort en identifiering av vilka risker som är relevanta för bolagets verksamhet. Riskbedömningen uppdateras årligen och flertalet punkter följs upp regelbundet i bolagets internkontrollplan.

Räntenivån tillsammans med framtida vakansgrader och hyresnivåer är avgörande faktorer vid bedömning av en fastighetsinvestering. Räntehöjningar får visserligen effekter på resultatet men utgör inget större hot mot själva verksamheten då belåningsgraden är låg.

Uppsala är en attraktiv och växande marknad och efterfrågan på verksamhetslokaler i form av industri- och kontorslokaler förväntas öka kommande år i samband med att befolkningen ökar och industriområden konverteras till bostadsområden. Hyresnivåerna för verksamhetslokaler bedöms ligga på en stabil eller ökande nivå. Bolagets fastighet ligger centralt i Uppsala i ett väldigt attraktivt läge.

Framtida osäkerheter

Sammantaget innebär de risker som har direkt effekt på bolagets verksamhet som hanterbara med utgångspunkt från bolagets stabila ägande, breda hyresunderlag och långa erfarenhet hos den förvaltande personalen från Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB.

Koncernstillhörighet

Moderbolag är sedan 2004-09-30 Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB, org nr 556162-6606 som ensam svarar för i bolaget uppkommen vinst och förlust. Insatskapital 2 000 000 kr.

Uppsala kommuns Industrihus Förvaltnings AB, org nr 556396-3403 var fram till och med 31 december 2021 kommanditdelägare med insatskapital 10 000 kr. Från och med 1 januari 2022 har andelen och insatskapitalet överlåtits till Uppsala Industrihus Cykeln AB, org nr 556445-3859.

Samtliga med säte i Uppsala.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642. Moderföretag för hela koncernen är Uppsala kommun, org nr 212000-3005.

Bolagsmännen vid bokslutdatumet

Bolagsmännen utgörs av Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB och Uppsala Industrihus Cykeln AB som företräds av Peder Granath ordförande, Thomas Tjäder ledamot, Jan Lundberg ledamot, Sara Pelling ledamot samt Kjell Haglund ledamot.

Bolagsmännen från och med 2023-02-01

Bolagsmännen utgörs av Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB och Uppsala Industrihus Cykeln AB som företräds av Erik Pelling ordförande, Therez Almfors ledamot, Linda Eskilsson ledamot, Ehsan Nasari ledamot samt Tobias Smedberg ledamot.

Bolaget har sitt säte i Uppsala.

Bolagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusendals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	15 702	15 985	14 942	13 585	14 153
Resultat efter finansiella poster	5 301	6 653	3 010	6 349	7 251
Balansomslutning	124 009	115 479	118 409	121 756	107 766
Soliditet (%)	93	95	87	82	87
Justerat eget kapital	115 265	109 964	103 317	100 307	93 958

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital redovisas under Not 6.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	15 703	15 985
		15 703	15 985
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-6 072	-5 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 325	-4 307
		-10 397	-9 331
Rörelseresultat		5 306	6 654
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9	-2
		-5	-1
Resultat efter finansiella poster		5 301	6 653
Bokslutsdispositioner		7	-1
Resultat före skatt		5 308	6 652
Årets resultat		5 308	6 652

Balansräkning

Tkr

Not

1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	3	110 078	114 376
Inventarier, verktyg och installationer	4	71	98
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
		110 149	114 474

Summa anläggningstillgångar

110 149

114 474

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		214	354
Fordringar hos koncernföretag		0	31
Övriga fordringar		13 646	620
		13 860	1 005

Summa omsättningstillgångar

13 860

1 005

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

SUMMA TILLGÅNGAR

124 009

115 479

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

6

Eget kapital vid räkenskapsårets början

109 937

103 286

Årets resultat

5 308

6 652

Summa eget kapital

115 245

109 938

Obeskattade reserver

25

33

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

592

456

Skulder till koncernföretag

6 397

3 413

Aktuella skatteskulder

146

160

Övriga skulder

0

827

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 604

652

Summa kortfristiga skulder

8 739

5 508

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

124 009

115 479

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolaget tillämpar BFNAR 1:2020 om särskilda regler med anledning av Covid. I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser och är redovisade till verkligt värde av vad bolaget har eller kommer att erhålla.

Leasingavtal

Leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Inkomstskatter

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 över företagets 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 värde på tillgångar och skulder, så kallade temporära skillnader.

De temporära skillnaderna har i huvudsak uppkommit genom förvärv av fastigheter.

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 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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter	
Markanläggningar	20 år
Stomme och grund	50 år
Tak	25-50 år
Fasad	25-50 år
Installationer	20-50 år
Inre ytskikt	15-30 år
Hyresgästanpassningar	hyreskontraktets löptid

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2022	2021
Av bolagets nettoomsättning avser försäljning till koncernbolag, %	87	82
Av bolagets inköp avser inköp från koncernbolag, %	37	51

Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 282	159 059
Inköp	0	427
Försäljningar/utrangeringar	0	
Omklassificeringar	0	796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 282	160 282
Ingående avskrivningar	-45 906	-41 626
Årets avskrivningar	-4 298	-4 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 204	-45 906
Utgående redovisat värde	110 078	114 376
Bokfört värde byggnader	54 046	58 344
Bokfört värde mark	56 032	56 032
	110 078	114 376

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134	134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134	134
Ingående avskrivningar	-36	-9
Årets avskrivningar	-27	-27
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62	-36
Utgående redovisat värde	71	98

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	796
Omklassificeringar	0	-796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Förändring av eget kapital

	Eget kapital	Årets resultat	Utgående belopp
Belopp vid årets ingång	103 286	6 652	109 937
Disposition av föregående års resultat	6 652	-6 652	0
Årets resultat	0	5 308	5 308
	109 937	5 308	115 245

Not 7 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.

Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Pelling
Ordförande

Therez Almerfors

Linda Eskilsson

Ehsan Nasari

Tobias Smedberg

Thomas Perslund
Verkställande direktör

Uppsala industri cykeln AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Pelling
Ordförande

Therez Almerfors

Linda Eskilsson

Ehsan Nasari

Tobias Smedberg

Thomas Perslund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Årsredovisning

för

Uppsala Bostadsförmedling AB

556109-6628

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

Handwritten notes:
m
LA AS JW
JAA
BK AB
LH

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Bostadsförmedling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Uppsala Bostadsförmedling AB ägs till 100% av Uppsala Stadshus AB. Bolaget ska bedriva förmedling av hyresrätter inom Uppsalaregionen och har sitt säte i Uppsala. Den 1 juni 2016 lanserade Uppsala Bostadsförmedling sin digitala förmedlingstjänst, som möjliggör för bostadssökande och hyresvärdar att hitta varandra oavsett geografisk plats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förmedlingen av hyresrätter har utvecklats i hög takt sedan starten 2016. Vid årsskiftet hade bostadsförmedlingen avtal med 55 hyresvärdar, 41 unika hyresvärdar med förmedlade bostäder och 7 428 bostäder har förmedlats under 2022. Bostadsförmedlingen hade som högsta notering 125 607 betalande kunder i kön under 2022. Under 2022 stärktes samarbetet med Boplats Syd, den kommunala bostadsförmedlingen i Skåne. En strategisk målbild och två gemensamma övergripande mål för samarbetet och den digitala tjänsten arbetades fram. De övergripande målen är nöjda kunder och ett effektivt arbetssätt. Bostadsförmedlingen har kompletterat de två övergripande målen med ett eget tredje mål, en attraktiv arbetsplats.

Bolaget har ny styrelse i enligt beslut i kommunfullmäktige. Den nya styrelsen har konstituerat sig och genomfört ett första sammanträde där bland annat Affärsplan och budget 2023 – 2025 inklusive interkontrollplan för 2023 beslutades. På första sammanträdet beslutades även om sänkta avgifter vid förmedling.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	35 259	33 157	30 962	27 797	26 430
Resultat efter finansiella poster	4 527	2 843	1 186	-1 146	-639
Balansomslutning	40 288	36 563	31 062	27 892	29 059
Soliditet (%)	20,2	20,4	20,8	24,4	24,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fond för utveckl.utg	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	14 683 351	20 000	-8 339 007	-280 794	6 183 550
Avskrivning egen upparbetning		-2 036 398		2 036 398		0
Omf fg års resultat				-280 794	280 794	0
Årets resultat					-327 409	-327 409
Belopp vid årets utgång	100 000	12 646 953	20 000	-6 583 403	-327 409	5 856 141

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår till 7 000 000 kr.

Handwritten signatures and initials:
m
AS
JK
JK
JK
JK
JK

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 583 403
årets förlust	-327 409
	-6 910 812
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 910 812

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten notes:
M
- 2.5.11
2/3-11
M
9 EA B
11

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		35 258 705	33 156 778
Aktiverat arbete för egen räkning		0	7 899 489
Övriga rörelseintäkter		6 700 765	2 189 632
		41 959 470	43 245 899
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-11 007 148	-13 733 197
Personalkostnader	2	-23 710 976	-24 687 504
Avskrivningar		-2 696 249	-1 938 748
Övriga rörelsekostnader		-65	0
		-37 414 438	-40 359 449
Rörelseresultat		4 545 032	2 886 450
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 300	131
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-41 053	-43 396
		-17 753	-43 265
Resultat efter finansiella poster		4 527 279	2 843 185
Bokslutsdispositioner		-4 923 833	-3 195 732
Resultat före skatt		-396 554	-352 547
Skatt på årets resultat		69 145	71 753
Årets resultat		-327 409	-280 794
Ej bokfört resultat		0	0

en m
Bj. AS
m JAL
EAB
vsh

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Affärssystem		13 450 916	15 722 620
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	4, 5	0	0
		13 450 916	15 722 620
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	6	135 943	560 488
		135 943	560 488
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		15 833 307	15 833 307
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 248 933	1 012 293
Uppskjuten skattefordran		360 626	291 481
		17 442 866	17 137 081
Summa anläggningstillgångar		31 029 725	33 420 189
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Koncernkonto	8	6 327 293	0
Kundfordringar		1 344 350	1 743 536
Övriga fordringar		866 865	344 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		719 814	1 055 338
		9 258 322	3 142 996
Summa omsättningstillgångar		9 258 322	3 142 996
SUMMA TILLGÅNGAR		40 288 047	36 563 185

E. M. O. W.
Byggs AS
M. J. A. K.
E. A. B.
J. K.

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1000 aktier)	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
Fond för utvecklingsutgifter	12 646 953	14 683 350
	12 766 953	14 803 350

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	-6 583 403	-8 339 007
Årets resultat	-327 409	-280 794
	-6 910 812	-8 619 801
Summa eget kapital	5 856 141	6 183 549

Avsättningar

9

Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse	1 248 933	1 012 293
Summa avsättningar	1 248 933	1 012 293

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	11 512 441	6 588 608
Summa långfristiga skulder	11 512 441	6 588 608

Kortfristiga skulder

8

Koncernkonto	0	2 074 120
Förskott från kunder	305	0
Leverantörsskulder	826 425	825 730
Skulder till koncernföretag	30 183	47 947
Övriga skulder	3 054 211	2 723 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 759 408	17 107 682
Summa kortfristiga skulder	21 670 532	22 778 735

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 288 047

36 563 185

m
 G. AS
 JAH
 m EA AB
 v.h.

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 545 032	2 886 451
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 915 136	2 132 123
Betald skatt	0	275 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 460 168	5 294 263
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	399 186	-1 560 786
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 588 328	4 050 139
Förändring av leverantörsskulder	-17 069	-780 175
Förändring av kortfristiga skulder	982 683	1 132 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236 640	8 136 070
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-7 899 430
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-236 640	-236 640
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-236 640	-8 136 070
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

Handwritten notes and signatures:
E. AS
m. JAU
EA AB
H

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Uppsala Stadshus AB (556500-0642) med säte i Uppsala. Uppsala kommun äger till 100 % Uppsala Stadshus AB.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

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

Förbättringsutgifter på annans fastighet redovisas som en materiell anläggningstillgång och skrivs av på återstående hyrestid.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Affärssystem:	10%
Inventarier:	20%
Förbättringsutgifter annans fastighet:	25%

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Redovisning sker i takt med intjänandet.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

JWS
mh
AS
S. JAW
FA AB
m dl

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning justerad för koncerninterna mellanhavanden. Soliditeten har beräknats med denna justering för åren 2021 och 2022.

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	37	35

Ändrad beräkningsprincip jämfört med föregående år.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-40 887	-41 802
Övriga räntekostnader	-166	-1 594
	-41 053	-43 396

Not 4 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående projekt	0	0
	0	0

Aktiverat arbete för egen räkning i syfte att vidareutveckla den digitala förmedlingstjänsten.

es BK AS
m JAU
EA AB
24

Not 5 Immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 717 041	13 161 192
Aktiverat under året	0	9 555 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 717 041	22 717 041
Ingående avskrivningar	-6 994 421	-5 519 038
Årets avskrivningar	-2 271 704	-1 475 383
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 266 125	-6 994 421
Utgående redovisat värde	13 450 916	15 722 620

Utveckling av den digitala förmedlingstjänsten har skett i egen regi. Kostnader för IT-system aktiveras under affärssystem. Projektet stängdes i juni 2017 och avskrivningar har påbörjats i tre etapper.

Not 6 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 093 647	3 093 647
Inköp	0	0
Utrangering	0	0
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 093 647	3 093 647
Ingående avskrivningar	-2 533 159	-2 069 794
Utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-424 545	-463 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 957 704	-2 533 159
Utgående redovisat värde	135 943	560 488

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 012 293	775 653
Inköp	236 640	236 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 248 933	1 012 293
Utgående redovisat värde	1 248 933	1 012 293

Not 8 Checkräkningskredit

Bolaget har beviljats en checkkredit 20 mkr.

Handwritten notes:
OKA AS
ML JAH
Bl. AB
JK

Not 9 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	1 012 293	775 653
Årets avsättningar	236 640	236 640
	1 248 933	1 012 293

Not 10 Uppskattning och bedömning av immateriella anläggningstillgångar

Bedömningen är gjord av företagsledningen att affärssystemet Barbros redovisade värde stämmer överens med det verkliga värdet på tillgången på balansdagen.

OK
G. M.
BH AS
JAH
M EA AB
JA

Uppsala den 16 februari 2023



Anna Bergström
Ordförande



Thord Hägg



Erik Andersson



Lena Westerlund Lind



Johan Källarsson



Hans Kårholm



Åsa Samuelsson



Mona Lindén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 februari 2023

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB



Erik Svenson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Bostadsförmedling AB, org.nr 556109-6628

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Bostadsförmedling AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Bostadsförmedling ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Bostadsförmedling AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Bostadsförmedling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Bostadsförmedling AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Bostadsförmedling AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 22 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Svenson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Industrihus Cykeln AB, org.nr 556445-3859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Industrihus Cykeln AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Industrihus Cykeln ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Industrihus Cykeln AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Industrihus Cykeln AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Industrihus Cykeln AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Industrihus Cykeln AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-27 18:09:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt

Director

Leveranskanal: E-post

Årsredovisning

för

Uppsala Industrihus Cykeln AB

556445-3859

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Industrihus Cykeln AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets ändamål är att driva fastighetsförvaltning. Bolaget äger fastigheterna Boländerna 5:17, Fålhagsleden 59 och 61 samt Boländerna 5:18, Nymansgatan 8 i Uppsala kommun.

Fastigheterna innehåller ca 7 000 kvm lokaler som vid bokslutet var uthyrda till 85%. Bolagets hyresgäster består av privata företag såväl som Uppsala kommun och Uppsalahem.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Delar av fastighetsbeståndet i Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB:s (UTAB:s) koncern är under försäljning. Vid tidpunkten för bokslutet finns inga pågående försäljningar som omfattar Uppsala Industrihus Cykeln AB:s fastigheter. Som ett led i omstruktureringen hos UTAB har Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB:s andel om 0,5% i Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB (org.nr 916634-0183) överlåtits till Uppsala Industrihus Cykeln AB per 1 januari 2022.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Risker

Bolagets ledning har gjort en identifiering av vilka risker som är relevanta för bolagets verksamhet. Riskbedömningen uppdateras årligen och flertalet punkter följs upp regelbundet i moderbolagets internkontrollplan.

Räntenivån tillsammans med framtida vakansgrader och hyresnivåer är avgörande faktorer vid bedömning av en fastighetsinvestering. Räntehöjningar får visserligen effekter på resultatet men utgör inget större hot mot själva verksamheten då belåningsgraden är låg.

Uppsala är en attraktiv och växande marknad och efterfrågan på verksamhetslokaler i form av industri- och kontorslokaler förväntas öka kommande år i samband med att befolkningen ökar och industriområden konverteras till bostadsområden. Hyresnivåerna för verksamhetslokaler bedöms ligga på en stabil eller ökande nivå. Bolagets fastighet ligger centralt i Uppsala i ett väldigt attraktivt läge.

Framtida osäkerheter

Av bolagets lokaler är ca 1000 kvm vakant. Ytterligare ca 500 kvm kommer att bli vakant under våren 2023. Ingen ny hyresgäst finns kontrakterad vid tidpunkten för bokslutet.

Kommunfullmäktiges beslut om att sälja delar av UTAB-koncernens fastigheter gör framtiden oviss. Sammantaget innebär de risker som har direkt effekt på bolagets verksamhet som hanterbara med utgångspunkt från bolagets starka ekonomiska ställning, stabila ägande, breda hyresunderlag, goda rutiner och långa erfarenhet hos den förvaltande personalen från Uppsala kommun Arenor och

Fastigheter AB.

Koncern tillhörighet

Uppsala Industrihus Cykeln AB ägs till 100 % av Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB, org nr 556162-6606 som i sin tur ägs till 100 % av Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642 som i sin tur ägs till 100 % av Uppsala kommun, org nr 212000-3005. Samtliga med säte i Uppsala.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642. Moderföretag för hela koncernen är Uppsala kommun, org nr 212000-3005.

Styrelsen

Styrelsen hade vid bokslutsdatumet följande sammansättning:

Peder Granath Ordförande, Thomas Tjäder Ledamot, Jan Lundberg Ledamot, Kjell Haglund Ledamot samt Sara Pellving Ledamot

Styrelsens Sammansättning från och med 2023-02-01

Erik Pelling Ordförande, Therez Almerfors Vice ordförande Linda Eskilsson Ledamot, Ehsan Nasari Ledamot, Tobias Smedberg Ledamot, Stefan Hanna Suppleant, Jonas Segerstam Suppleant samt Jennie Claesson Suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 784	9 293	8 954	8 912	8 108
Resultat efter finansiella poster	-351	654	925	731	-1 182
Balansomslutning	81 042	79 958	77 555	76 194	81 944
Justerat eget kapital	56 361	59 130	60 874	59 654	59 135
Soliditet (%)	70	74	74	76	72

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 000	7 000	46 515	-1 758	58 757
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 758	1 758	0
Årets resultat				-2 436	-2 436
Belopp vid årets utgång	7 000	7 000	44 757	-2 436	56 321

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 757 337
årets förlust	-2 436 202
	42 321 135
disponeras så att i ny räkning överföres	42 321 135
	42 321 135

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		8 784	9 293
		8 784	9 293
Rörelsens kostnader	2, 3		
Övriga externa kostnader		-3 818	-3 540
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 318	-4 851
Övriga rörelsekostnader		0	-248
		-9 136	-8 639
Rörelseresultat		-352	654
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1
		2	-1
Resultat efter finansiella poster		-350	653
Bokslutsdispositioner		-2 601	-2 794
Resultat före skatt		-2 951	-2 141
Skatt på årets resultat		515	383
Årets resultat		-2 436	-1 758

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	4	66 841	71 207
Inventarier, verktyg och installationer	5	208	564
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	595
		67 049	72 366

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7, 8	10	0
Uppskjuten skattefordran		835	863
		845	863

Summa anläggningstillgångar **67 894** **73 229**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 877	191
Fordringar hos koncernföretag		10 777	6 515
Övriga fordringar		494	23
		13 148	6 729

Summa omsättningstillgångar **13 148** **6 729**

SUMMA TILLGÅNGAR **81 042** **79 958**

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	7 000	7 000
Reservfond	7 000	7 000
	14 000	14 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	44 757	46 515
Årets resultat	-2 436	-1 758
	42 321	44 757
Summa eget kapital	56 321	58 757

Obeskattade reserver	50	469
-----------------------------	----	-----

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	4 570	5 114
Summa avsättningar	4 570	5 114

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	10	0
Summa långfristiga skulder	10	0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	193	257
Skulder till koncernföretag	17 613	13 597
Aktuella skatteskulder	0	25
Övriga skulder	84	333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 201	1 406
Summa kortfristiga skulder	20 091	15 618

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	81 042	79 958
---------------------------------------	---------------	---------------

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvltningsfastigheter

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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 över företagets resultaträkning.

Skatter redovisas i resultaträkningen mrutom 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 värde på tillgångar och skulder, så kallade temporära skillnader.

De temporära skillnaderna har i huvudsak uppkommit genom förvärv av fastigheter.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen, %	32	34
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag i koncernen, %	36	39
	68	73

Not 3 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda

Not 4 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 879	108 336
Inköp	465	1 068
Försäljningar/utrangeringar		-962
Omklassificeringar		5 437
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 344	113 879
Ingående avskrivningar	-35 687	-32 051
Försäljningar/utrangeringar		714
Årets avskrivningar	-4 831	-4 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 518	-35 687
Ingående nedskrivningar	-6 985	-6 985
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 985	-6 985
Utgående redovisat värde	66 841	71 207
Bokfört värde byggnader	50 735	55 101
Bokfört värde mark	16 106	16 106
	66 841	71 207

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 588	2 469
Inköp	130	68
Omklassificeringar		51
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 718	2 588
Ingående avskrivningar	-2 023	-1 523
Årets avskrivningar	-487	-501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 511	-2 023
Utgående redovisat värde	208	564

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Nedlagda kostnader	595	5 487
Under året nedlagda kostnader	0	595
Omklassificeringar	-595	-5 487
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	595
Utgående redovisat värde	0	595

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	10	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10	0
Utgående redovisat värde	10	0

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde 221231
Förvaltningsbolaget Kölen KB	0,5%	576
		576
	Org.nr	Säte
Förvaltningsbolaget Kölen KB	916634-0183	Uppsala

Kapitalandel avser del av eget kapital

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 30 mars 2023. Uppsala Industrihus Cykeln AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Pelling
Ordförande

Therez Almerfors

Linda Eskilsson

Ehsan Nasari

Tobias Smedberg

Thomas Perslund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCooper AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB, org.nr 556457-1452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Hélène Maria Westberg

Helene Westberg
Director

2023-02-28 13:50:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Maria Wigenfeldt
Director

2023-02-28 13:59:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Årsredovisning

för

Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB

556457-1452

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Kommunfullmäktige beslutade i november 2020 att bilda bolaget Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB (UKAF) genom en sammanslagning av tidigare bolag och delar av förvaltningen.

Kommunfullmäktige har också beslutat att bolaget sköter förvaltningen av Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (UTAB) och Uppsala kommuns Fastighets AB (UKFAB). UKFAB planeras för avveckling utifrån att de sista operativa åtgärderna i bolaget avslutas vid årsskiftet. Denna avveckling planeras tillsammans med Uppsala Stadshus AB.

- Kommunfullmäktige formulerade följande mål med sammanslagningen:
- Ökad medborgarnytta, särskilt för föreningslivet med utvecklad service och tydligare kontaktvägar
- Starkare politiskt genomslag och ökad effektivitet i genomförandet av politiska beslut
- Högre kostnads- och intäktseffektivitet

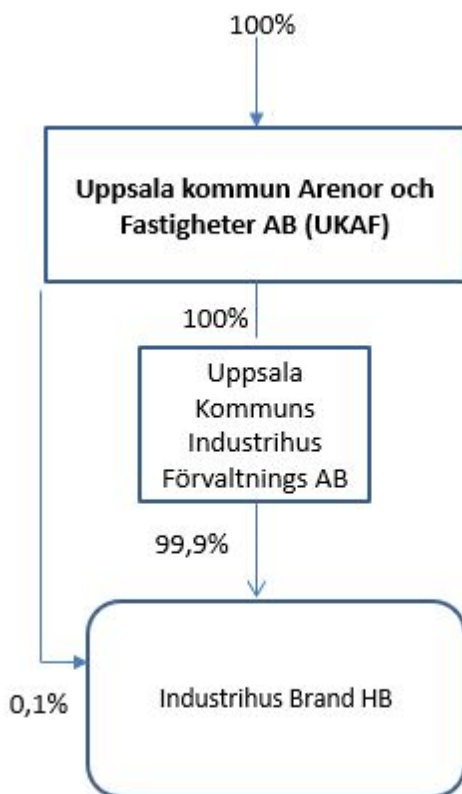
Bolaget startade i september 2021 genom verksamhetsövergång av alla berörda medarbetare till Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB (fortsättningsvis kallat Arenor och fastigheter). Samtidigt slutfördes också den formella fusionsprocessen, efter att Bolagsverket beslutat att godkänna bolagets fusionsplan.

Under 2022 har bolaget haft sitt första fulla verksamhetsår, där arbetet under året fokuserat på att forma det nya bolaget och bolagets organisation samtidigt som verksamheten varit i full drift.

Formeringsarbetet beräknas fortsätta pågå även under 2023.

Ägarförhållande

Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB är ett helägt kommunalt aktiebolag verksamt inom fastighets- och besöksnärringsbranschen i Uppsala kommun. Bolaget är ett helägt dotterbolag i Uppsala Stadshus AB-koncernen. Bolaget äger i sin tur två dotterbolag, Uppsala kommuns Industrihus Förvaltnings AB och Uppsala kommuns Industrihus Brand HB.



Företaget har sitt säte i Uppsala.

Styrelse och ledning

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls 31 mars 2022.

Styrelsens arbete bedrivs utifrån aktiebolagslagens krav och av styrelsen fastställd arbetsordning. En särskild instruktion reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen utses av kommunfullmäktige och speglar de politiska partiernas representation i kommunfullmäktige. Även ersättning till styrelsen beslutas av kommunfullmäktige.

Under hösten 2022 pågick ett arbete för att utveckla organisationsstrukturen. Vid bolagets bildande formulerades ca 70 procent av organisationskissen och de sista 30 procent av korrigeringarna för att fastställa en färdig organisationsstruktur pågick alltså under hösten. Bolagets grundstruktur med fyra affärsområden kvarstår men vissa förflyttningar inom områdena och namnbyten justerades. För bolagets administrativa funktioner och stabsfunktioner skedde en större förändring där de samlades under de två avdelningarna Ekonomi och finans samt Kvalitet och styrning. Syftet med denna förändring var att öka tvärfunktionellt samarbete och samutnyttjande av resurser. Den nya organisationsstrukturen trädde i kraft 1 november 2022. Utifrån den nya organisationsstrukturen skedde vissa förändringar i bolagsledningen från och med 1 januari 2023.

Styrelsen hade vid bokslutsdatumet följande sammansättning:

Ordförande:	Erik Pelling (S)
1:e vice ordförande	Mohamad Hassan (L)
2:e vice ordförande	Therez Almerfors (M)
Ledamot	Mattias Kristenson (S)
Ledamot	Peder Granath (S)
Ledamot	Mats Dafnäs (L)
Ledamot	Madeleine Andersson (M)
Ledamot	Curt Malmenstedt (C)
Ledamot	Loa Mothata (S)
Ledamot	Linda Eskilsson (MP)
Ledamot	Martin Eliasson (KD)
Ledamot	Karolin Lundström (V)
Ledamot	Kent Kumpula (SD)
Suppleant	Ismail Kamil (L)
Suppleant	Helena Ersson (S)
Suppleant	Thomas Tjäder (M)
Suppleant	Karin Karelius (V)
Suppleant	Daniel Zandian (C)

*Fram till och med 31 oktober var Fredrik Ahlstedt (M) 2:e vice ordförande.

Styrelsens sammansättning från och med 2023-01-01

Ordförande:	Peder Granath (S)
1:e vice ordförande	Karin Karelius (V)
2:e vice ordförande	Kristian P Ljungberg (M)
Ledamot	Ingrid Pineiro (S)
Ledamot	Eduardo Manuel Bachelet Pizarro (S)
Ledamot	Anders Forssell (S)
Ledamot	Huseyin Alpergin (V)
Ledamot	Anders Gustafsson (MP)
Ledamot	Staffan Linder (M)
Ledamot	Curt Malmenstedt (C)
Ledamot	Martin Eliasson (KD)
Ledamot	Mats Dafnäs (L)
Ledamot	Kent Kumpula (SD)
Suppleant	Najat Abdulkadir (S)
Suppleant	Olof Bolkéus (S)
Suppleant	Tobias Nordquist (V)
Suppleant	Tuula Virtanen Österholm (M)
Suppleant	Kenny Jonsson (C)

Bolagsledningen består 2022-12-31 av:

VD	Thomas Perslund
CFO/Vice VD	Claes Enskär
Avdelningschef Kvalitet och Styrning	Fanny Rosling
Affärsområdeschef Fastighetsutveckling	Anette Mårtensson-Benkowski
Affärsområdeschef Drift och teknik	Mikael Malm
Affärsområdeschef Arena management	Stefan Wittberg
Affärsområdeschef Service	Anna Selqvist
Enhetschef Fastighet	Hanna Ljungberg
Affärs-och verksamhetsutvecklare	Sofie Blomgren
Internkultur och organisation	Martin Wallqvist
Ledningsstöd	Lena-Maria Karlsson

Mål och måluppfyllelse

Kommunfullmäktige har beslutat om en ägaridé för bolaget i juni 2021. Ägaridén 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 om hur bolagen lever upp till idén. Bolagets ägaridé bedöms att vara delvis uppfylld under 2022, då bolaget följer ägaridén. Att den bara bedöms att vara delvis uppfylld beror på att systematisk styrning med affärsidé och övergripande mål togs fram under 2022 men implementeras fullt ut under 2023. Arbete med att ta fram vision pågår under 2023.

Ägaridén är en koncentrerad beskrivning av varför Uppsala kommun äger bolaget och vilken roll det ska ha i utvecklingen av Uppsala. Ägaridén är även ett riktmärke och ett stöd för bolagets styrelse och ledning i arbetet med bolagets affärsplan och bolagsmål. Bolagets ägaridé kompletterar de bolagsgemensamma ägardirektiven och bolagets finansiella ägardirektiv. Baserat på ägaridén som ett långsiktigt ägardirektiv för bolaget har styrelsen, ledningen och medarbetarna under 2022 arbetat fram fem målområden som beskriver affärsidé och övergripande strategiska mål för varje område. Affärsidén presenteras här för de bolagsövergripande målområdena. Tabellen kan också läsas som bolagets affärsmodell.

Målområde tillgångs-förvaltning	Målområde investeringar	Målområde intern tjänsteleverantör	Målområde upplevelse, besöksnäring och främjande av folkhälsa	Målområde lednings- och styrningsfilosofi samt värdegrund
Vi ska bygga, utveckla och förvalta ändamåls-enliga arenor och lokaler som är långsiktigt hållbara, såväl ekonomiskt, ekologiskt som socialt. Vi har en positiv och nära samverkan med våra hyresgäster.	Vi driver våra investeringar med hög kompetens och ekonomisk och teknisk träffsäkerhet. Genom att tekniskt ligga i framkant och vara öppna för innovationer skapar vi hållbara arenor och fastigheter.	Vi är en lyhörd och proaktiv leverantör som vågar ställa krav och tillsammans med vår beställare arbeta lösnings-fokuserat. På så sätt hjälper vi även vår uppdragsgivare att utvecklas.	Vi driver attraktiva anläggningar och utvecklar Uppsala som en evenemangs-stad genom att välkomna en bredd av målgrupper och effektivisera nyttjandet av våra resurser. Vi arbetar aktivt genom bred samverkan med föreningsliv, näringsliv och medborgare för att bidra till hälsosammare livsstilar och ökad folkhälsa.	Vi skapar resultat genom att vara en attraktiv arbetsgivare som tillämpar en tillitsbaserad styrning och ledning som ledningsfilosofi. Som intäkts-finansierat bolag är affärsmässigheten nyckeln till att skapa maximal samhällsnytta med vår verksamhet.

Figur 1 Tabell över målområden tillika affärsmodell

Ett bolagsgemensamt arbete som involverat personal, ledning och styrelse i framtagandet av bolagsövergripande mål och aktiviteter har pågått under 2022. Detta har varit en del i bolagets arbete med att utveckla målstyrning. Parallellt har också värdegrundsarbete kopplat till kommunens värdegrund Göra skillnad, Arbeta tillsammans och Arbeta nyskapande pågått. Bolaget fortsätter utveckla målstyrning och indikatorer för detta under 2023.

Bolagets fem målområden med bolagsövergripande mål ska se till att bolaget bidrar till att beslutade strategier, styrande dokument, program och kommungemensamma fokusmål med såväl omvärlds- som närvärldsfokus nås.

Följande tabell visar hur bolagets arbete i de fem bolagsövergripande målområdena bidrar till uppfyllelse av ägaridé och kommunens fyra fokusmål. I fokusmålen är agenda 2030-målen som i sin tur bygger på FN:s 17 globala hållbarhetsmål integrerade. Bolaget har arbetat fram fem övergripande målområden som i sin tur innehåller ett antal bolagsövergripande mål. Kopplingarna beskrivs i tabellform, där markering i tabellen motsvarar kopplingar mellan de bolagsövergripande målområdena och kommunfullmäktiges fokusmål.

Kopplingar mellan fokusmål och bolagsövergripande målområden

Uppsala kommun Arenor och fastigheter Bolagsövergripande målområden	Kommunfullmäktiges fokusmål			
	Fokusmål 1 Uppsala ska säkra en stark ekonomi och värna välfärden	Fokusmål 2 Uppsala ska ha ett välmående näringsliv och skapa fler jobb	Fokusmål 3 Uppsala ska leda klimatomställningen	Fokusmål 4 Uppsala ska bli tryggare med jämlika livsvillkor
Tillgångsförvaltning	●	●	●	●
Investeringar	●	●	●	●
Intern tjänsteleverantör	●		●	
Upplevelse och folkhälsa	●	●	●	●
Ledning och värdegrund	●	●	●	●

Figur 2 Tabell kopplingar mellan bolagets målområden och fokusmålen

Bolaget har under 2022 ägt och förvaltat 62 egna fastigheter och på uppdrag från Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB och Uppsala kommuns Fastighets AB förvaltat ytterligare 13 fastigheter. Bolaget har dessutom drivit den egenägda arenan Fyrishov samt skött driften av anläggningar som Uppsala kommuns Idrott- och fritidsnämnd hyr. Bland dessa anläggningar ingår bland annat arenan Studenternas och stora delar av Gränby sportfält som ägs av bolaget men hyrs ut till kommunen.

Bolaget har under året organiserats för att kunna vara en sammanhållande kontakt och kunna erbjuda ett samlat gränssnitt för kommunens föreningsliv gällande bokningar och service kring arenor och fastigheter.

Arenor och fastigheter äger de större idrottsarenorna Fyrishov, Studenternas och Gränby Sportfält. Fyrishov är ett av Sveriges största besöksmål (i genomsnitt ca 1,4 miljoner besökare per år) och arenan drivs av Arenor och fastigheter i egen regi. Verksamheten håller öppet alla dagar året runt. Verksamhetens höga tillgänglighet och breda utbud bidrar både till en ökad folkhälsa och till näringslivsutveckling i Uppsala.

Studenternas är en idrottsarena för elitfotboll och bandy där flera elitlag har sin hemvist. En större ombyggnation har nyligen färdigställts vilket ger arenan ökad kapacitet att ta emot besökare. Bolaget äger även stora delar av Gränby sportfält med flera ishallar. Inom Gränby sportfält planeras flera utvecklingsprojekt de kommande åren.

Bolaget fortsätter att bidra till medborgarnytta och folkhälsa genom att, på uppdrag av utbildningsförvaltningen, bedriva simskoleundervisning för förskoleklasser på sina två badanläggningar. Under hösten 2023 kommer simskoleundervisningen utökas till att även omfatta en fortsättning för grundskolans årskurs två.

Tillsammans med kommunledningen och stadsbyggnadsförvaltningen har bolaget fortsatt det tidigare startade utredningsarbetet avseende kommunens framtida behov av badanläggningar. Utredningen kring badanläggningar är ett exempel på bolagets arbete med att vara ett föredöme i att skapa sammanhållning och gemensam riktning i hela kommunen samt i att aktivt bidra till att kommunens delar tillsammans bildar en helhet.

Ett annat viktigt exempel är att bolaget är pilot i att utveckla ett nära samarbete med staberna på kommunledningskontoret i stället för att bygga egen spetskompetens inom ett antal administrativa funktioner. De områden där samverkan så här långt nått längst är med HR-staben, IT-staben, Upphandlingsavdelningen, Finans-avdelningen och Stadsarkivet. Samarbetet sker genom behovsstyrt nyttjande av kompetens och uppdrag men även i form av uthyrd personal till bolaget. Samarbetet har tagit tid att bygga upp men mycket har fallit på plats under året. Detta samarbete har varit mycket lyckat då det skapats strategisk höjd och samhörighet med kommunens riktning. Den uthyrda personalen har under året även visat på god balansgång mellan arbetsgivare och uppdragsgivare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stöd och styrprocesser

Bolaget har under 2022 arbetat med stöd- och styrprocesserna. Under 2023 planerar bolaget arbete med att utveckla riskhantering och intern kontroll, utreda förutsättningar för att implementera ett verksamhetsledningssystem samt att fortsätta utveckla ekonomi- och budgetprocessen.

Under 2022 pågick framtagning av driftavtal mellan Arenor och fastigheter och samtliga kunder där uppdaterade driftavtal behövdes. Under 2022 identifierades behov av att ta fram gränsdragningslistor, tjänstebeskrivningar och fastighetskort med tydligt kopplade ersättningsmodeller. Under 2022 identifierades även behov av uppdatering av driftavtalen med idrott- och fritidsförvaltningen och Uppsala Parkerings AB. Ett nytt driftavtal med kommunledningskontoret är upprättat och gäller från årsskiftet 2022/2023. Behov av driftavtal identifierades även för bolagets olika affärsområden. Tillsammans med idrott- och fritidsförvaltningen på Uppsala kommun har vi också under året arbetat för att tydliggöra uppdraget gällande bolagets operativa ansvar med bokningar och kundservice mot Uppsalas föreningsliv. Arbetet syftar både till att skapa ett affärsmässigt och sunt förhållande mellan avtalsparterna och att förenkla föreningars kontakt med Uppsala kommun.

Arbetet med att få affärsrelationen med kommunen på plats fortsätter under 2023.

Fastighetsförvärv och överlåtelser

Den 1 januari 2022 förvärvade Arenor och fastigheter dotterbolagen Uppsala kommun Industrihus Förvaltnings AB och Uppsala kommun Industrihus Brand HB från Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB. Detta i enlighet med Uppsala kommunfullmäktiges beslut den 29 april 2019.

Under året har bolaget lämnat ett villkorat aktieägartillskott om 12 Mkr till dotterbolaget Uppsala kommun Industrihus Förvaltnings AB för att täcka bolagets kostnader för uppskjuten skatt, avseende temporära skillnader, som uppstått i samband med förvärvet av Uppsala kommun Industrihus Brand HB.

Under året har bolaget förvärvat fastigheten Kåbo 74:3. Två fastighetsöverlåtelser har genomförts: Flogsta 11:71 som sålts till Skolfastigheter samt Sävja 8:17 som sålts till Götenehus AB.

Fastighetsinnehav

Arenor och fastigheter äger 62 fastigheter och förvaltar ytterligare 13 fastigheter. De egenägda fastigheterna omfattar totalt ca 193 000 m² BTA och ca 333 hektar mark. Under 2022 har bolaget påbörjat uppförandet av en brandstation i Almunge på beställning från Uppsala kommuns räddningsnämnd. Under 2022 har även uppförandet av Rosendals Multihus påbörjats på uppdrag av Kommunstyrelsen.

Fastighetsutveckling

I januari 2022 var en utredning av Uppsala kommuns framtida behov av badanläggningar klar. Med ledning av utredningens resultat har Idrotts- och fritidsnämnden beslutat att gå vidare med att anlägga en simidrottsanläggning på Gränby sportfält. Byggnationen av den nya simanläggningen beräknas starta under 2023.

Bolaget har under 2022 fått två ytterligare utredningsuppdrag: att utreda operatörs-skapet för Fyrishov stugby och camping samt att utreda ett eventuellt bildande av ett dotterbolag för mat & dryck. Detta väntas pågå under 2023.

Organisation och personal

Bolaget är organiserat i fyra affärsområden och hade 31 december 2022 179 fast anställda samt 114 visstidsanställda medarbetare (de visstidsanställda med varierande tjänstgöringsgrad). Information från KPA visar att pensionsavsättningarna för 2022 blir högre än väntat på grund av inflationen och ränteutvecklingen.

Omvärldsförutsättningar

Den 9 februari 2022 togs de flesta restriktioner mot covid-19 bort och pandemin gick in i en ny fas i Sverige. Ändå påverkades inledningen av året med minskat besöksantal i nyckelverksamheter jämfört med tidigare år. Först mot årets sista månader nådde besöksantalet upp till närliggande samma nivå som innan pandemin. Den globala pandemin har medfört förändrade behov hos kund vad gäller kontorslokaler. Dels har vi uppmärksammat svårigheter att hyra ut kontorslokaler, men situationen medför även förändrade behov kring utformningen av lokalerna. Under 2022 påverkas också bolaget liksom omvärlden av Ukrainakrisen genom svårigheter att få tillgång till viss kompetens och vissa material. Det har också skett förändringar i det ekonomiska läget bland annat genom en ökad ränterisk.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För att kunna möta kunders behov innan nytt bad i Gränby är i drift kommer vi under 2023 genomföra omfattande underhållsåtgärder på Fyrishov.

Bolaget fortsätter att bidra till medborgarnytta och folkhälsa genom att, på uppdrag av utbildningsförvaltningen, bedriva simskoleundervisning för förskoleklasser på sina två badanläggningar. Under hösten 2023 kommer simskoleundervisningen utökas till att även omfatta en fortsättning för grundskolans årskurs två.

Den löpande verksamheten drabbas än så länge endast marginellt av den höga inflationen. Den absoluta merparten av kostnaderna är antingen inte inflationspåverkade (personalkostnader och avskrivningar) eller omfattas de av fasta avtal där prisstegringen endast slår igenom gradvis (vi deltar i kommunens gemensamma elpris-säkring och fjärrvärmeprierna är låsta årsvis). Prognos för 2023 är att påverkan ökar, men då ca 75% av bolagets intäkter också är kopplade till inflationsutvecklingen, genom olika indexuppräknings, ser det idag ut som att påverkan blir hanterbar.

Ekonomiskt utfall

Koncernen

I början av 2022 kom vi från en period med god återhämtning från de tidigare pandemieffekterna. Brist på insatsvaror och logistikproblem påverkade under våren men konjunkturförstärkningen 2021 fortsatte in på Ukrainakrisen med start i februari 2022. Återhämtningen efter pandemin har inte helt varit som en återhämtning brukar vara. Den drivs av global varuefterfrågan, men vissa delar av tjänstesektorn är fortfarande försvagade efter pandemin. Krisen fick till följd att råvarupriser steg kraftigt och börsen påverkades negativt. Det höga prisläget påverkar hushållens köpkraft och företagens vinster. Ukrainakrisen fortsätter således påverka omvärlds-förutsättningarna med konjunkturedgång, högre energipriser och inflation.

Den långa period av låga räntor som föregått inflationen, med möjligheter för både hushåll, företag och offentlig sektor att öka sin skuldsättning till låga räntekostnader ger påtagliga effekter vid räntehöjningar. Omvärldsläget förändrades därmed drastiskt under våren 2022. Tack vare el-och fjärrvärmeavtal bundna över längre tidsperioder har vi inte sett genomslag i vårt resultat av ökade energikostnader under 2022.

Sammanfattningsvis kan man säga att bolagets verksamhet pågår enligt plan, med visst tapp inom affärsområdet Arena management (som bland annat innehåller de stora besöksverksamheterna Fyrishov. Studenternas och Gottsundabadet), men tack vare lägre kostnader inom Fastighet, framför allt taxebundna kostnader, så landar resultatet före finansnetto (rörelseresultat) på 29 Mkr, vilket är i paritet med bolagets budget och avkastningskrav.

En information från KPA om pensionsavsättningarna visar att dessa för 2022 blir högre än väntat på grund av inflationen och ränteutvecklingen.

Koncernens nettoomsättning uppgick till 487 Mkr. Därutöver uppgick övriga rörelseintäkter till 15 Mkr.

Moderbolaget

Bolagets nettoomsättning uppgick till 464 Mkr. Därutöver uppgick övriga rörelseintäkter till 13 Mkr.

Årets resultat (inklusive koncernbidrag om 33 Mkr) blev ett överskott om 3 Mkr.

Investeringar

Årets investeringar under 2022 uppgick till 189 Mkr (koncernen) 170 Mkr (moderbolaget). De volymmässigt största investeringarna under 2022 var färdigställandet av Stadshuset (62 Mkr), Gränby Ishallar (16,6 Mkr), Rosendals Multihus (15 Mkr) och Studenternas Hus F (14,7 Mkr). Resterande ca 65 Mkr fördelar sig på ett antal mindre investeringar.

Pågående projekt

Vid årsskiftet hade bolaget pågående projekt om 131 Mkr (koncernen) 113 Mkr (moderbolaget) i balansräkningen. Bland de större projekt som pågår finns byggnationen av en ny brandstation i Almunge samt byggnationen av Rosendals Multihus som i framtiden ska inrymma bland annat idrottshall och bibliotek.

I summan ingår också förberedelsekostnader för de större projekt som är i tidigt skede eller där beslut om start väntas under 2023. Under 2023 beräknas produktionen av den nya simanläggningen i Gränby påbörjas. År 2026 beräknas den nya simanläggningen vara färdigställd.

Fastighetsbeståndet

Arenor och fastigheter AB äger 62 fastigheter (inklusive Brand HB) och förvaltar ytterligare 13 fastigheter. De egenägda fastigheterna omfattar ca 193 000 m² BTA och ca 333 hektar mark.

De egenägda fastigheterna har ett bokfört restvärde om 3 277 Mkr. En internvärdering genomfördes vid årsskiftet som indikerade ett marknadsvärde om 4 637 Mkr (Inklusive Brand HB).

Finansiering

Bolagets finansieras sig via Uppsala kommuns internbank. Vid årsskiftet hade bolaget 17 lån som tillsammans uppgick till 2.950 Mkr. Ingen nyupplåning under 2022

- Räntesats 2021-12-31: 1,0658%
- Räntesats 2022 -12-31: 1,3847%
- Genomsnittlig räntesats under året: 1,1371%

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2023 fortsätter arbetet med att genomlysna och ta fram styrande processer och rutiner. Detta är ett genomgripande förändringsarbete som periodvis genererar otydlighet och osäkerhet. Vi har under 2022 sett positiva förflyttningar och för att motverka eventuell osäkerhet framöver så det är av stor vikt att arbetet med detta fortsätter.

Bolaget har "ärvt" IT-system från de ingående bolagen som fortsatt är under översyn. Det finns behov av att avsluta system, bygga upp integrationer och byta till system som bättre motsvarar bolagets behov. Detta är ett omfattande arbete och medför viss ineffektivitet och risker i form av informationstapp samt att bristande informationsöverföring behöver hanteras. En ytterligare osäkerhetsfaktor är att den planerade implementeringen av ett nytt fastighetssystem påverkas av marknads-faktorer.

Bolaget har också genom fusionen ärvt de tidigare bolagens arkiv och ett omfattande arbete bedöms även under 2023 pågå med att hantera dessa enligt gällande regelverk.

Kostnaderna för bolagets finansiering ökar med ökade räntenivåer och ökade investeringar under planperioden. Risk finns för ökade besparingskrav relaterat till räntor (särskilt för 2024–2025).

Besöksnäring

Under 2022 har bolagets anläggningar i stort sett haft öppet som innan pandemin. Mot slutet av 2022 konstaterar bolaget att besöksantalet nästan når samma nivåer som tidigare, jämförelseår 2019. Bolaget ser en gradvis ökning av antal besökare till Fyrishov och Studenternas. Relaterat till Studenternas har Sirius i Allsvenskan under 2022 haft rekord i besökare med ett publiksnitt på 5 614 personer.

Bolaget bedömer att det under 2023 finns goda förutsättningar att öka besökarantalet till våra anläggningar och att fortsatt bidra till att våra föreningar och arrangörer kan skapa attraktiva evenemang.

Inför 2023 arbetar bolaget fortsatt med den digitala utvecklingen, bland annat kommer besökare kunna koppla upp sig på nätverk i våra anläggningar och beställa mat och dryck i en framtida app.

Fastighetsbranschen

En tydlig inbromsning av svensk ekonomi skedde under början av 2022. Inflationstakten har varit kraftig vilket under 2022 ledde till kraftigt ökade marknadsräntor runt om i världen. Inflationstakten (KPIF) i december 2022 uppmättes till 10,2 % (SCB) och under 2022 höjde den Svenska Riksbanken styrräntan från 0 % till 2,5 %.

Prognoser för framtidsutvecklingen skiljer sig något. Konjunkturinstitutets helårsprognos för BNP ligger på -0,1 % för 2023 medan Riksbanken är mer pessimistiska och prognosticerar en nedgång för BNP om -1,2 % under 2023. Riksbankens egen prognos är att höja styrräntan med ytterligare 25–50 punkter under första kvartalet 2023.

Hushåll och företag har en tydligt negativ syn på den ekonomiska utvecklingen, vilket medför ett minskat utrymme för konsumtion och investeringar.

Fastighetsbranschen är märkbart påverkad av den ekonomiska utvecklingen. De ökade marknadsräntorna har lett till kraftigt ökade kostnader för finansiering inom branschen. Avkastningskraven på fastighetsinvesteringar ökar inom alla segment, vilket leder till att värdet på fastigheter förväntas sjunka.

Arenor och fastigheter arbetar nästan uteslutande på beställning från Uppsala kommun, som också är bolagets helt dominerande hyresgäst. Detta innebär att bolaget har begränsad exponering för de risker som normalt finns inom fastighetsbranschen. Dock äger bolaget vissa fastigheter där marknadsexponeringen är större. Ett exempel är kontorsbyggnaden vid Studenternas, som stod färdig i samband med att Covid-19 bröt ut. Takten för bolagets uthyrning har påverkats av Covid-19 och kommer sannolikt fortsätta att påverkas framåt med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen.

Det kan konstateras att det finns en osäkerhet hos potentiella hyresgäster kring hur framtidens arbets- och kontorsmarknad kommer se ut. Samma förändringar som kan ses i besöksbranschen ger även en osäkerhet kring utformning och behov av kontor generellt sett.

En annan stor osäkerhetsfaktor är de globala problemen med materialbrist, leveransproblem. Detta riskerar att påverka både kostnaderna för bolagets investeringsprojekt men kan också medföra förseningar av projekt.

Den höga inflationstakten med ökade marknadsräntor som följd har lett till ökade hyresnivåer. Om utvecklingen håller i sig blir detta en utmaning för Uppsala kommun att bära, vilket kan leda till behov att förändra eller helt stoppa planerade investeringar de närmaste åren.

Hållbarhetsupplysningar

Arenor och fastigheter har genom sin verksamhet bidragit till ökad samhällsnytta för Uppsala, till exempel ökad simkunnighet, träningsmöjligheter för idrottsföreningar och som en viktig del av besöksnäringen. Bolaget har under året haft ett aktivt och brett hållbarhetsarbete, både inom social och miljömässig hållbarhet.

Miljömässig hållbarhet, klimat och energi

Vattenfall gjorde under 2022 om sina produkter och avtal. Från och med juni 2022 är all fjärrvärme och fjärrkyla på Arenor och fastigheter klimatkompenserad.

Ett systematiskt arbete med att energieffektivisera inom fastighetsbeståndet har fortsatt bedrivits under 2022.

Uppsala klimatprotokoll

Arenor och fastigheter har som medlem i Uppsala klimatprotokoll antagit sex klimatutmaningar att arbeta med under den innevarande planperioden inom ramen för Klimatprotokollet. Klimatprotokollsarbetet är frivilligt, men följer Uppsala kommuns krav och ambitioner inom hållbarhet.

De antagna klimatutmaningarna är:

- Energieffektivisering av egen vald fastighet med 30 %
- Krav i upphandlingar att transporter skall vara fossilfria och förnybara
- Inrikes tjänsteresor ska vara fossilfria
- Bygg- och anläggningsprojekt ska vara klimatneutrala senast 2030
- Endast återvunnen eller förnybar plast ska inhandlas
- 100% återtag av IT-produkt

Innovation och utveckling

Under vintern 2021/2022 deltog Arenor och fastigheter i effektmarknaden CoordiNet, genom en aggregator. I praktiken kan Vattenfall avropa effekt av deltagare, när det finns prognos om kommande elbrist. I ett sådant fall skulle Arenor och fastigheter kunna bidra med avstängning av viss teknik i Fyrishov, som skulle aggregeras tillsammans med flera mindre deltagare, så man slipper använda reservkraften och ökar samhällets resiliens i frågan om effektbalans.

Under våren 2022 hade Arenor och fastigheter tre studentgrupper som arbetade med varsitt case till nytta för bolaget. Syftet med detta var att hitta innovativa lösningar inom energieffektivisering, effektflexibilitet och mobilitet.

På grund av den uppkomna energikrisen i Europa med ökande priser och elbrist under hösten 2022 togs det fram en handlingsplan för att tillfälligt minska elanvändningen. Alla medarbetare uppmanades vara delaktiga i att förändra energibeteenden på kontoret och i arbetet.

På hösten 2022 ansökte och beviljades Arenor och fastigheter tillsammans med STUNS (Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle) bidrag från Vinnova och Energimyndigheten för effektbehovsminskning genom teknik och beteendeförändring i bad, kök och tvättanläggningar i Fyrishov, UKK samt brandstationen Viktoria. Projektet pågår under ett års tid från november 2022 till november 2023.

Bolaget har under 2022 bedrivit ett utvecklingsarbete i syfte att ta fram hållbarhets-index för samtliga fastigheter. Genom att systematiskt följa upp hållbarhets-aspekterna på fastighetsnivå, är ambitionen att bolaget kommer kunna rikta arbetet med klimat- och miljövänliga åtgärder rätt direkt.

Flera fastigheter i bolagets bestånd är miljöcertifierade:

- Multihallarna i Fyrishov är certifierade enligt Green Building
- Studenternas fotbollsarena är certifierad enligt Ceequal/Very good
- Studenternas kontorsdel är certifierad som Miljöbyggnad Silver
- Idrottshallarna i Storröta och Lindbacken är certifierade som Miljöbyggnad Guld
- Stadshuset är certifierad BREEAM Excellent

Bolaget arbetar systematiskt med hållbarhetsfrågor för att nå upp till fastställda mål i enlighet med kommunens beslutade program och handlingsplaner, samt verkar för ständiga förbättringar inom hållbarhetsområdet.

Social hållbarhet

Arenor och fastigheter arbetar med STUNS både gällande energifrågor och frågor inom social hållbarhet. Under vårterminen 2022 hade Arenor och fastigheter två praktikanter genom STUNS som arbetade med frågor inom social hållbarhet. Dessa två hade varsitt uppdrag att undersöka tillgänglighet i Arenor och fastigheters publika anläggningar. De undersökte tillgänglighet ur ett HBTQ+-perspektiv på Studenternas och Gottsundabadet samt ur ett funktionsvariationsperspektiv på Biotopia och UKK.

I april 2022 började Arenor och fastigheter arbeta enligt inom kommunen etablerat arbetssätt för trygghet: EST (Effektiv Samverkan för Trygghet). Genom att ha utbildade rapportörer på anläggningar där det rapporteras otrygghet arbetar man förebyggande med trygghetsfrågorna.

Motsvarande bolagets arbete med hållbarhetsindex har bolaget identifierat behov av och påbörjat arbete med trygghetsindex per fastighet. Arbetet med analys av resultaten samt handlingsplaner kopplade till detta arbetas vidare med under 2023.

Bolaget är en grundande part i den formaliserade samverkan som utvecklas med fastighetsägare och andra lokala aktörer i Gränby inom ramen för kommun-fullmäktiges beslut om att prova att etablera ett Business Improvement District (BID). Tanken är att samverkan ska kunna skalas upp och användas i andra områden och där extern samfinansiering testas och utvärderas.

Arenor och fastigheter arbetar även generellt med trygghetsfrågor bland annat i Gränby och är aktiva i projektet Gränby i Uppsala (GUPP).

Under 2022 identifierade bolaget ett behov av HBTQ-utbildning. Bolaget kommer att under 2023 genomföra en utbildning av bolagets medarbetare kring HBTQ-frågor.

I nära samarbete med staberna på kommunledningskontoret har bolaget nu en HR-partner samt funktion för organisations- och ledarskapsstöd. Detta har varit mycket lyckat då det skapats strategisk höjd och samhörighet med kommunens riktning inom HR-frågor. Sammantaget bidrar förstärkningen till att bolaget än mer kan arbeta med social hållbarhet internt som till exempel med arbetsmiljö och värdegrundsarbete. Dessa funktioner tillsammans med bolagets administrativa koordinator har också under 2022 introducerat och implementerat en temperaturmätare inom arbetsmiljö och personalnöjdhet, ett systemstöd som heter Winningtemp.

Mänskliga rättigheter, etik och anti-korruption

Uppsala Arenor och fastigheter AB har nolltolerans mot mutor och korruption och bolaget följer Uppsala kommuns policy mot mutor.

Genom att handla upp enligt lag om offentlig upphandling (2016:1145), fortsättningsvis LOU, minskar vi risken för korruption och vi arbetar med att ställa fler och mer specifika krav för att motverka risken för brott mot mänskliga rättigheter i våra leverantörsled. Genom LOU behandlar vi även alla leverantörer likvärdigt och ger dem samma förutsättningar till en affär. En leverantör kollas upp så väl ekonomiskt som rättsligt innan vi ingår ett kontrakt samt under avtalstiden.

Generellt vad gäller upphandlingar tar bolaget stöd av kommunkoncernens upphandlingsavdelning för att hålla sig uppdaterade om lagstiftning och utveckling på aktuella marknader.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

På de anläggningar där vi erbjuder bassängbad för allmänheten, bedrivs anmälningspliktig verksamhet enligt § 38 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Vi följer och genomför egenkontroller för att uppfylla kravet på egenkontroll enligt de allmänna hänsynsreglerna i 2 kapitlet i miljöbalken.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	464 082	296 804	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-18 022	-27 804	-8	-10	-10
Antal anställda	205	210	0	0	0
Nettomarginal (%)	-3,9	-9,4	0,0	0,0	0,0
Soliditet (%)	6,2	5,7	97,1	91,8	91,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200	40	128 088	60 160	188 488
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			60 160	-60 160	0
Årets resultat				3 282	3 282
Belopp vid årets utgång	200	40	188 248	3 282	191 770

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	188 248 276
årets vinst	3 282 018
	191 530 294
disponeras så att i ny räkning överföres	191 530 294
	191 530 294

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	464 082	296 804
Aktiverat arbete för egen räkning		3 126	3 702
Övriga rörelseintäkter		10 100	58 809
		477 308	359 315
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-86 804	-69 567
Handelsvaror		-11 517	-5 838
Övriga externa kostnader	4, 5	-67 298	-38 155
Personalkostnader	6	-148 314	-93 812
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-144 254	-100 772
Övriga rörelsekostnader		-2 700	-47 203
		-460 887	-355 346
Rörelseresultat		16 420	3 969
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 022	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-35 465	-31 796
		-34 442	-31 773
Resultat efter finansiella poster		-18 022	-27 804
Bokslutsdispositioner	9	19 174	98 835
Resultat före skatt		1 152	71 031
Skatt på årets resultat	10	2 130	-10 871
Årets resultat		3 282	60 160

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	1 619	0
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	12	2 826	0
		4 445	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	3 148 732	3 109 426
Byggnadsinventarier och maskiner	14	75 680	85 170
Markinventarier, inventarier, datorer	15	40 382	41 492
Pågående nyanläggningar	16	109 748	119 102
		3 374 542	3 355 190
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17	12 478	0
Fordringar hos koncernföretag	18	351 476	308 090
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	6	6
Uppskjuten skattefordran		983	983
Andra långfristiga fordringar	20	36 373	25 564
		401 316	334 643
Summa anläggningstillgångar		3 780 303	3 689 833
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter	21	614	531
		614	531
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	22	8 715	5 004
Fordringar hos koncernföretag		95 583	236 747
Aktuella skattefordringar		5 311	3 770
Övriga fordringar		5 848	10 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 784	2 607
		118 241	258 348
<i>Kassa och bank</i>		4	104
Summa omsättningstillgångar		118 859	258 983
SUMMA TILLGÅNGAR		3 899 162	3 948 816

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24, 25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200	200
Reservfond		40	40
		240	240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		188 248	128 088
Årets resultat		3 282	60 160
		191 530	188 248
Summa eget kapital		191 770	188 488
Obeskattade reserver	26	60 851	46 639
Avsättningar	27		
Uppskjuten skatteskuld		49 742	51 876
Summa avsättningar		49 742	51 876
Långfristiga skulder	28, 29		
Skulder till koncernföretag		3 004 087	2 841 609
Summa långfristiga skulder		3 004 087	2 841 609
Kortfristiga skulder	29		
Förskott från kunder		-35	19
Leverantörsskulder		30 931	38 760
Skulder till koncernföretag		501 819	729 514
Övriga skulder		13 018	16 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	46 979	35 347
Summa kortfristiga skulder		592 712	820 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 899 162	3 948 816

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		16 420	3 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	145 618	-356 631
Betalad inkomstskatt		0	-251
Erhållen ränta		1 022	23
Erlagd ränta		-35 465	-32 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		127 596	-384 954
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		-83	-531
Förändring av kundfordringar		-3 721	-5 004
Förändring av kortfristiga fordringar		-89 798	-124 299
Förändring av leverantörsskulder		-7 829	38 761
Förändring av kortfristiga skulder		152 475	262 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten		178 639	-213 369
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-5 183	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-164 813	-224 837
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 352	2 917
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-10 095	-24 521
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-178 739	-246 441
Finansieringsverksamheten			
Övriga långfristiga skulder		0	291 600
Upptagna lån		600 000	600 000
Amortering av lån		-600 000	-431 741
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	459 859
Årets kassaflöde		-100	49
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		104	56
Likvida medel vid årets slut		4	104

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Immateriella tillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Mark	-
Markanläggningar	7-50 år
Inventarier	3-20 år
Stomme och grund	50-80 år
Tak	25-50 år
Fasad	25-50 år
Installationer	20-50 år
Inre ytskikt	15-30 år
Hysesgästanpassningar	Hyseskontraktets löptid
Övrigt	3-50 år

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten 3 år

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestationen som krävs för att erhålla bidraget utförts. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB ägs till 100% av Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642 med säte i Uppsala, vilken i sin tur ägs av Uppsala kommun, org nr 212000-3005 med säte i Uppsala. Koncernredovisning upprättas av Uppsala Stadshus AB.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Nettomarginal (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Uppsala Stadshus AB med organisationsnummer 556500-0642 med säte i Uppsala.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Uppsala Kommun med organisationsnummer 212000-3005 med säte i Uppsala.

Not 3 Försäljning till koncernbolag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Av total nettoomsättning		
Försäljning till koncernbolag %	81	91
	81	91

Not 4 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 431 tkr.

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom ett år	4 461	2 920
Senare än ett år men inom fem år	1 873	6 400
Senare än fem år	0	0
	6 334	9 320

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föränlads av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	371	190
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	58	0
Övriga tjänster	583	134
	1 012	324
Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	290	143
	290	143
Övriga		
Skatterådgivning	106	56
Övriga tjänster	46	0
	152	56
Not 6 Anställda och personalkostnader		
	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	89	73
Män	137	137
	226	210
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 890	719
Övriga anställda	99 695	67 503
	101 585	68 222
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	434	0
Pensionskostnader för övriga anställda	14 961	4 863
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	29 795	21 087
	45 190	25 950
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	146 774	94 172

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	37 %	31 %
Andel män i styrelsen	63 %	69 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	56 %	29 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	44 %	71 %

Avtal om avgångsvederlag

VD har inte rätt till avgångsvederlag, däremot finns enligt anställningsintyg överenskommelse om ömsesidig uppsägningstid om sex månader samt ett avtal om omställningsstöd.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga ränteintäkter	1 022	23
	1 022	23

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till Uppsala Kommun	35 319	31 778
Övriga räntekostnader	145	18
	35 465	31 796

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	-33 386	-98 835
Förändring av överavskrivningar	14 212	0
	-19 174	-98 835

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	-281	251
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 849	10 620
Totalt redovisad skatt	-2 130	10 871

Avstämning av effektiv skatt

		2022-01-01		2021-01-01
		-2022-12-31		-2021-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Rörelseresultat efter finansiella		-18 022		-27 804
Skatt enligt gällande skattesats	20,60		20,60	
Ej avdragsgilla kostnader	-1,18	-212	-0,06	-18
Ej skattepliktiga intäkter	1,17	210		
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång			3,08	855
Övrigt	27,52	4 959		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-143,20	-25 807	-64,16	-17 840
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	133,25	24 014	113,78	31 635
Effekt av koncernbidrag	-38,16	-6 877	-73,23	-20 360
Redovisad effektiv skatt	-20,60	-3 713	-20,60	-5 728

Not 11 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	2 358	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 358	0
Ingående avskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-739	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-739	0
Utgående redovisat värde	1 619	0

Not 12 Pågående utvecklingsarbete

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investering	2 826	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 826	0
Utgående redovisat värde	2 826	0

Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 577 617	0
Inköp	87 769	117 305
Försäljningar/utrangeringar	-3 612	-14 999
Fusionssaldo	0	2 246 600
Omklassificeringar	77 363	1 228 711
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 739 137	3 577 617
Ingående avskrivningar	-468 191	0
Försäljningar/utrangeringar	1 731	9 589
Fusionssaldo	0	-393 746
Omklassificeringar	0	74
Årets avskrivningar	-123 945	-84 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-590 406	-468 191
Utgående redovisat värde	3 148 732	3 109 426

Not 14 Byggnadsinventarier och maskiner

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 047	0
Inköp	1 034	17 878
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 578
Fusionssaldo	0	45 600
Omklassificeringar	1 550	66 147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 632	128 047
Ingående avskrivningar	-42 878	0
Försäljningar/utrangeringar	0	1 578
Fusionssaldo	0	-24 204
Omklassificeringar	0	-9 846
Årets avskrivningar	-12 074	-10 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 952	-42 878
Utgående redovisat värde	75 680	85 170

Not 15 Markinventarier, inventarier och datorer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 746	0
Inköp	1 786	10 250
Försäljningar/utrangeringar	-322	-85
Fusionssaldo	0	133 854
Omklassificeringar	4 665	-63 272
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 876	80 746
Ingående avskrivningar	-39 254	0
Försäljningar/utrangeringar	257	78
Fusionssaldo	0	-42 854
Omklassificeringar	0	9 777
Årets avskrivningar	-7 496	-6 255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 493	-39 254
Utgående redovisat värde	40 382	41 492

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	119 102	0
Inköp	74 224	79 404
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Fusionssaldo	0	1 271 579
Omklassificeringar	-83 578	-1 231 881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 748	119 102
Utgående redovisat värde	109 748	119 102

Not 17 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Antal aktier	Bokfört värde
Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB	100%	1 000	12 100
Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	0,1%	0	378
			12 478
	Org.nr	Säte	
Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB	556396-3403	Uppsala	
Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	969643-4480	Uppsala	

Not 18 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	308 090	530
Tillkommande fordringar	43 386	307 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	351 476	308 090
Utgående redovisat värde	351 476	308 090

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i SCR Svensk Camping

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6	0
Inköp		0
Fusionssaldo	0	6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6	6
Utgående redovisat värde	6	6

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 564	0
Tillkommande fordringar	14 439	8 464
Avgående fordringar	-3 630	-10 992
Fusionssaldo	0	28 092
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 373	25 564
Utgående redovisat värde	36 373	25 564

Not 21 Varulager

	2022-12-31	2021-12-31
Råvaror och förnödenheter	614	480
Färdiga varor och handelsvaror	0	51
	614	531

Not 22 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar exkl koncern	8 715	5 004
Kundfordringar hos koncern	95 583	113 960
Övriga fordringar	11 159	13 990
Koncernkonto	0	122 787
	115 457	255 741

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	190	379
Övriga förutbetalda kostnader	1 889	1 439
Upplupna intäkter	704	857
Övriga poster	0	-68
	2 784	2 607

Not 24 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal aktier	2 000	100
	2 000	

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	188 248
årets vinst	3 282
	191 530
disponeras så att	
i ny räkning överföres	191 530
	191 530

Not 26 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Fusionssaldo ackumulerade överavskrivningar	0	46 639
Ackumulerade överavskrivningar	60 851	0
	60 851	46 639

Not 27 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt på temporära skillnader		
Belopp vid årets ingång	51 591	0
Årets avsättningar	0	10 796
Under året återförda belopp	-1 849	0
Fusionssaldo	0	40 795
	49 742	51 591
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	285	0
Under året återförda belopp	-285	0
Fusionssaldo	0	285
	0	285

Not 28 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Fördelning av långfristiga skulder		
Lån	2 700 000	2 550 000
Övriga skulder	304 087	291 609
	3 004 087	2 841 609

Not 29 Förfallotider låneskuld till koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Låneskuld till Uppsala kommun		
Förfaller inom 1 år	250 000	400 000
Förfaller inom 1-5 år	2 700 000	2 200 000
Förfaller senare än 5 år	0	350 000
	2 950 000	2 950 000

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Semesterlöneskuld	6 191	6 552
Sociala avgifter	2 158	2 293
Upplupen lön	240	360
Förskottsbelagd hyra	22 888	5 787
Förutbetalda intäkter	9 986	18 208
Övrigt	5 516	2 147
	46 979	35 347

Not 31 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	144 254	100 773
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	1 364	2 500
Övriga ej kassapåverkande poster	0	-459 904
	145 618	-356 631

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 30 mars 2023. Uppsala kommun arenor och fastigheter AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peder Granath
Ordförande

Mats Dafnäs

Martin Eliasson

Kent Kumpula

Curt Malmenstedt

Kristian P Ljungberg

Karin Karelius

Ingrid Pineiro

Eduardo Manuel Bachelet Pizarro

Anders Forssell

Huseyin Alpergin

Anders Gustafsson

Staffan Linder

Thomas Perslund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, org.nr 556911-0751

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 29-50 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Kommun Skolfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-24 17:34:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-24 17:34:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Maria Josefine
Jernebring

Datum

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post



Års- och hållbarhetsredovisning 2022

Uppsala kommun Skolfastigheter AB



Lägger grunden. Bygger framåt.

Innehåll

VD har ordet	3
Sammanfattning i siffror 2022.....	4

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisning	5
Om rapporten.....	5
Skolfastigheters verksamhet	6
Affärsmodell och värdekedja	6
Affärsplan	8
Ägardirektiv.....	8
Organisation och styrning.....	9
Statistik över Skolfastigheters medarbetare	9
Bolagsledning	10
Styrelse.....	10
Styrning.....	11
Väsentlighetsanalys och väsentliga områden	12
Hållbart fastighetsägande.....	14
Mål 2030	14
Miljöprogrammet.....	14
Certifiering enligt Miljöbyggnad silver	15
Representation utanför bolaget	15
Nytt fastighetssystem.....	15
Energiprogrammet.....	16
Attraktiv arbetsplats	19
Mål 2030	19
Arbetsmiljö	19
Medarbetarhälsa.....	19
Starkt varumärke – ett självklart val för arbetssökande	20
Ansvarsfull samhällsaktör.....	21
Mål 2030	21
Trygga och hållbara lärmiljöer.....	21
Hälsosamma utbildningsmiljöer	22
Arbete med barnkonventionen	22
Fastigheter för alla – rättvis resursfördelning.....	22
Praktik sänker trösklarna till arbetsmarknaden	23
Affärsetiskt företagande.....	25
Mål 2030	25
Hållbara inköp och upphandling	25
Leverantörshantering.....	26
Motverkande av korruption	26
Riskanalys	27

Årsredovisning

Årsredovisning	29
Förvaltningsberättelse	31
Resultaträkning.....	35
Balansräkning.....	36
Kassaflödesanalys.....	38
Noter.....	39
Underskrifter	50
Revisionsberättelse	51
Rapport om årsredovisningen.....	51
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar	51
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	52



VD har ordet

2022 har på många sätt varit ett händelserikt år. Den mest överskuggande händelsen är Rysslands krig mot Ukraina med start i februari. Det har påverkat oss som bolag med bland annat kraftigt ökade materialpriser vid nyproduktion, brist på vissa material och högre energipriser. Samtidigt har Sverige drabbats av en mycket hög inflation vilket har förstärkt prisökningarna på både material och tjänster och gett högre räntor. I slutet av året är Sverige också på väg in i en lågkonjunktur vilket kan påverka bolaget både negativt och positivt.

Lågkonjunkturer kommer att påverka byggbranschen negativt, med mindre bostadsbyggande. Det kan betyda att flera av våra planerade projekt under närmaste tioårsperioden inte kommer att realiseras, då flera av dem ligger i områden med planerad ny bostadsbebyggelse. Vi kan däremot hoppas på en större konkurrens vid våra entreprenadupphandlingar för de projekt som ska genomföras, och att det kan bli lite lättare att få tag på rätt kompetens vid rekrytering.

Redan sedan tidigare har Skolfastigheter, i arbetet för att minska klimatavtrycket, haft flera aktiviteter för att få mer energieffektiva fastigheter. Dessa aktiviteter börjar nu uppvisa fina resultat. Under 2022 har vår totala energiförbrukning per kvm minskat med minst tio procent jämfört med 2019. Tillsammans med bundna elpriser under åtminstone 2023 förskjuts större delen av den negativa effekten av kraftigt ökade energipriser framåt i tiden. För att ytterligare minska klimatavtrycket och undvika prisökningarna

på energi pågår ett arbete med att prova och, vid goda resultat, implementera nya lösningar för energieffektivisering i våra fastigheter. Arbetet sker till stor del i samarbete med STUNS, Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringslivet och samhälle. En av lösningarna från samarbetet handlar om att styra och fördela effekten i storköksutrustning. Här är vi först ut i norra Europa med att implementera detta på bred front. En annan lösning har handlat om att anpassa och utveckla arbetssätt i storköken, så att effektuttaget har kunnat

minska med upp till 50 procent. Detta har rönt stor uppmärksamhet både i Sverige och våra grannländer.

Framtagandet av en så kallad konceptförskola inleddes under hösten. Ett till stora delar konceptualiserat byggande av våra förskolor kommer att leda till minskade investeringskostnader, men också förhoppningsvis lägre klimatavtryck. Arbetet sker i bred samverkan inom kommunkoncernen. En konceptförskola kommer också leda till en effektivare

process från ett identifierat behov av en ny förskola eller skola till en färdig inflyttningsklar byggnad. För att ytterligare effektivisera arbetet i kommunkoncernen har ett nytt ramavtal, som styr hur Uppsala kommun beställer fastigheter av Skolfastigheter samt hur vi producerar dem, arbetats fram under 2022.

För att på bästa sätt möta och bemanna kommande utmaningar och förändringar har Skolfastigheter under 2022 genomfört en omorganisation. Syftet är att uppnå tydligare

styrning, tillräcklig resurssättning, tydligare prioriteringar, mer struktur och ordning samt bättre uppföljning. En stor del har varit att skifta konsulter inom flera områden till egenanställd personal. Vi har haft flera starka kandidater i våra rekryteringar och vi ser till vår glädje ett ökat intresse för att arbeta hos Skolfastigheter.

Mikael Carstensen
Vd på Skolfastigheter



Sammanfattning i siffror 2022



Antal fastigheter:

141



Antal byggnader:

500

**40 000 barn
och ungdomar**

vistas dagligen i våra skollokaler

Inrapporterad
tränad tid:

7 016

timmar

Kundnöjdhet
NKI: **68** (66)

Antal
pågående
projekt:

106

Antal anställda i november
(omvandlat till heltidstjänster) **87**

Antal nya medarbetare under 2022 **10**



Total
energiförbrukning*

156,6
kWh/m²

Omsättning **792 mnkr**

Vinst **100 mnkr**

Soliditet **16 %**

Marknadsvärde på
fastighetsbestånd **11 mdkr**

Antal förvärv **2**

Antal upphandlingar
(tecknade entreprenadkontrakt) **5**

Antal genomförda
myndighetsbesiktningar **748**

Antal felanmälningar **15 875**

Antal genomförda arbetsplatsträffar **9**

* Normalårskorrigerat värde

Hållbarhetsredovisning

Uppsala kommun

Palmbladsskolan

Om rapporten

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav på upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning, i enlighet med årsredovisningslagen, återfinns på sidorna 5–28. Skolfastigheters styrelse är ansvarig för upprättande och innehållet av hållbarhetsrapporten.

Skolfastigheters verksamhet

Affärsmodell och värdekedja

Skolfastigheter bygger och förvaltar funktionella och ekonomiskt effektiva fastigheter för pedagogiska miljöer. I bolagets 141 fastigheter med 500 byggnader läggs grunden för barns och ungas framtid, därigenom skapas värde för Uppsala.

Skolfastigheters kärnverksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Cirka 6 000 anställda och 40 000 elever och förskolebarn vistas dagligen i bolagets skolor och förskolor. Det ställer höga krav på att

lokaler och utemiljöer är i gott skick och stödjer verksamhetens syfte.

I ett växande Uppsala ökar behovet av platser i skola och förskola, vilket gör nyproduktion till en betydande del av Skolfastigheters verksamhet. Parallellt med nyproduktion finns ett fortsatt stort underhållsbehov av befintliga fastigheter uppförda under 1960–1970-talet. Fokus ökar på att hitta kostnadseffektiva lösningar för att hålla nere investeringskostnader. Beställningar



Affärsmodell

Äga och förvalta

Som fastighetsägare förvaltar och utvecklar vi fastigheter på ett långsiktigt hållbart sätt som skapar mervärde för elever, hyresgäster, kommunen och miljön. Genom innovation och ständig förbättring är ambitionen att ligga i framkant när det gäller en ansvarsfull resursanvändning, ett minskat klimatavtryck, energieffektivisering och nöjda kunder.

Bygga

Som byggherre ansvarar vi för säkra byggarbetsplatser och att våra entreprenörer har goda arbetsvillkor. Vi tar också ansvar för att bygga hållbara lokaler, som är resurseffektiva både vid byggnation och under sin livstid.

Hyra ut

Det är vårt ansvar att barn och vuxna som vistas i våra lokaler har en hälsosam, trygg och tillgänglig miljö.



av nya och utökade platser kommer från Uppsala kommun, där kommunens lokalförsörjningsplan utgör utgångspunkten för planeringen av fastighetsbeståndet. För att bygga en ny förskola eller skola behöver Skolfastigheter ofta först förvärva en ny tomt att uppföra fastigheten på.

Skolfastigheters medarbetare och deras engagemang är en förutsättning för att bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt. Medarbetarna har under året involverats i verksamhetsutveckling som genom processkartläggning bidrar till ökad digitalisering, mer enhetlighet, tydlighet kring ansvar och roller samt ökad kvalitet. Det ska vara lätt för medarbetare att agera rätt och bidra till att ytterligare öka kundnöjdheten.

Skolfastigheter är en stor upphandlande aktör där bolagets medarbetare utgör kravställare på entreprenörer, leverantörer och konsulter. Att ställa rätt hållbarhetskrav i byggproduktion, drift och förvaltning kräver kompetens. För att säkerställa kloka material- och produktval tillämpar Skolfastigheter miljöprövning av byggvaror och produkter och certifierar sin nyproduktion enligt Miljöbyggnad silver.

I Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram är det stort fokus på att minska utsläppen av växthusgaser. För att arbeta mot det bygger Skolfastigheter en del av sina förskolor och skolor i trä,

vilket ger ett mindre klimatavtryck. Skolfastigheters påverkan på hållbarhetskrav i upphandlingar är stor och arbetet framåt kommer att fokusera på att samordna hållbarhetsfrågan för att uppfylla ökade hållbarhetskrav från kommunen.

Kommunstyrelsen och Skolfastigheter har under året arbetat fram ett ramavtal som träder i kraft 2023. Det syftar till att tydliggöra gränsdragning för nyproduktion av pedagogiska lokaler mellan Skolfastigheter och kommunen samt fastställer hyresförhållandet parterna emellan.

Fastigheterna – nyproducerade och befintliga – hyrs ut till Uppsala kommun, som genom ett internt hyresförhållande hyr ut lokalerna till utbildningsförvaltningen, vilka bedriver verksamhet i Skolfastigheters skolor och förskolor. I enstaka fall hyrs även fastigheter ut till externa aktörer. Hyresförhållandet genererar flera intressenter för Skolfastigheter; själva hyresgästen, samt de verksamheter som vistas i lokalerna. Om en fastighet inte används i pedagogiskt syfte, av Uppsala kommun eller extern aktör, avyttras fastigheten.

De hyresintäkter Skolfastigheter får, återinvesteras genom drift- och underhållsåtgärder i bolagets fastigheter. Kommande år avser Skolfastigheter att genomföra mer arbete för att säkerställa de olika delarnas, samt bolagets, påverkan i värdekedjan.



Affärsplan

Uppsala kommun har inriktningsmål som styr kommunens arbete och fokuserar på ett gott liv i ett hållbart samhälle. Skolfastigheter är med och förverkligar Uppsala kommuns inriktningsmål i styrdokumentet Mål och budget genom bolagets affärsplan. Affärsplanen innehåller inriktningsmål och uppdrag samt fyra målområden; hållbart fastighetsägande, ansvarsfull samhällsaktör, attraktiv arbetsplats och affärsetiskt företagande.

Skolfastigheters affärsplan tas fram årligen och har en tidshorisont om tre år. Alla medarbetare är delaktiga i att ta fram aktiviteter för kommande års affärsplan. Uppföljning av affärsplanen görs två gånger per år till bolagets styrelse och tre gånger per år till ägaren Uppsala stadshus AB.

I affärsplanen ingår även en plan för internkontroll för att hantera och förebygga bolagets största risker. Den följs upp årligen av styrelse och ägare.

FN:s agenda för hållbar utveckling balanserar tre dimensioner: den ekonomiska, den sociala och den ekologiska. Målen i Agenda 2030 är integrerade i affärsplanen och i det övergripande och överordnade styrdokumentet Mål och budget som gäller för Uppsalas nämnder och bolagsstyrelser. En stor del av miljöarbetet på Skolfastigheter styrs också utifrån Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram. De långsiktiga målen är giftfri miljö 2050 och hållbara resursflöden, klimatneutralt Uppsala 2030 för ett klimatpositivt Uppsala senast 2050 och ett klimatanpassat Uppsala.



Vision

Vi är bäst i klassen på trygga och hållbara lärmiljöer

Mission

Vi lägger grunden för barn och ungas framtid

Värdegrund

Vi är engagerade
Vi visar respekt
Vi tar ansvar



Ägardirektiv

Skolfastigheter ingår, tillsammans med övriga kommunala bolag, i koncernen Uppsala stadshus AB. Stadshuskoncernen utfärdar både generella och specifika ägardirektiv, anpassade för respektive bolag. Ägardirektiven styr Skolfastigheters verksamhet, tillsammans med styrdokumentet Mål och budget, övriga krav och bolagsordning. Ägardirektiven följs upp årligen.

Skolfastigheter ska även bedriva verksamheten, med beaktande av de kommunalrättsliga principerna i kommunallagen (2017:725).

Skolfastigheter har enligt direktiven en ledande roll när kommunen planerar, bygger och utvecklar pedagogiska lokaler för ett växande Uppsala.

Specifika ägardirektiv:

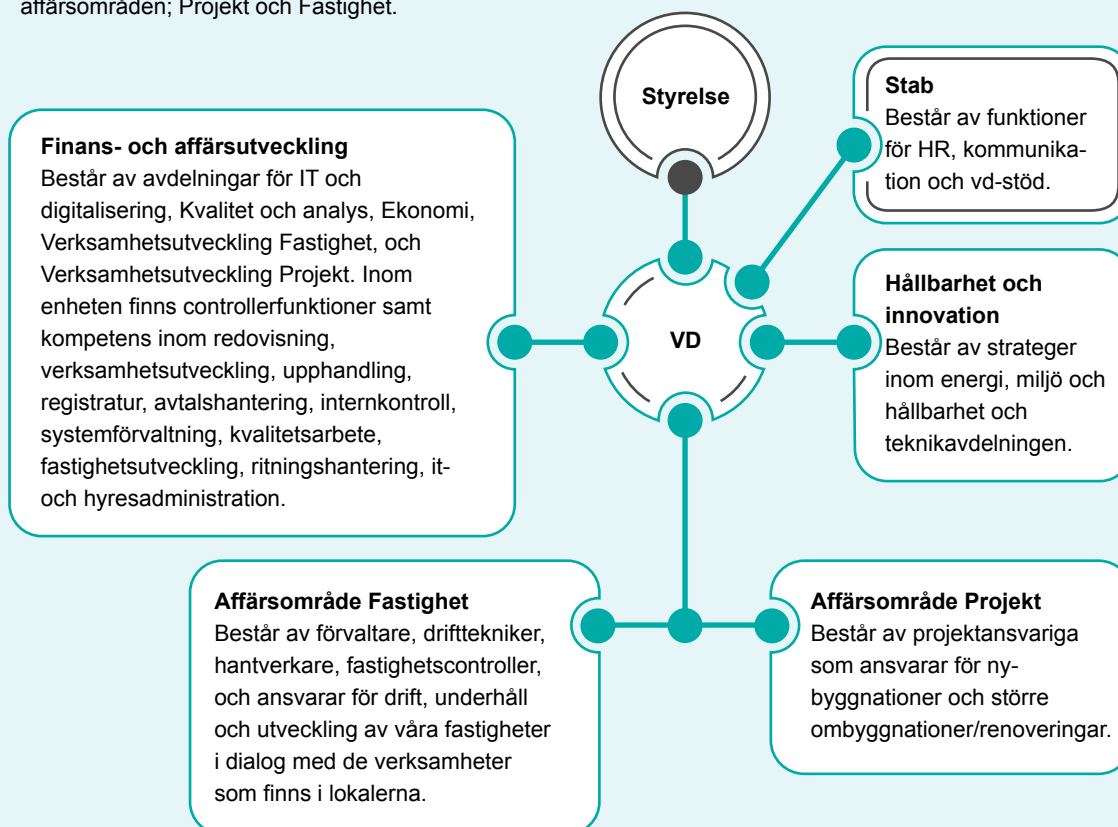
- Bolaget ska tillsammans med kommunstyrelsen och utbildningsnämnden arbeta fram samverkansmodeller för kostnads- och energieffektiva och ändamålsenliga lokallösningar.
- Bolaget ska ha en ledande roll i planeringen och genomförandet av utbyggnaden av pedagogiska fastigheter i ett växande Uppsala och ta särskilt ansvar för att erbjuda lokaler av god kvalitet med konkurrenskraftiga hyror.
- Bolaget ska utgå från lokalförsörjningsplan samt funktionsprogram för pedagogiska lokaler.
- Bolaget ska arbeta för att skapa hälsosamma utbildningslokaler.

Ägardirektiv som är särskilt relevanta utifrån ett hållbarhetsperspektiv:

- Arbeta med klimatdriven affärsutveckling och energieffektiviseringar.
- Stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda.
- Sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.
- Säkerställa att förekomsten av miljö- och hälsofarliga ämnen i upphandlade och inköpta varor, tjänster och entreprenader minskar, samt att fossil plast succesivt byts ut mot återvunnen eller förnybar plast.

Organisation och styrning

Skolfastigheter har en ny organisation från och med september 2022. Den består av vd, Stab, Hållbarhet och innovation, Finans- och affärsutveckling samt två affärsområden; Projekt och Fastighet.



Statistik över Skolfastigheters medarbetare

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–	Totalt	Medelålder
Kvinnor	0	13 40,6 %	8 25,0 %	9 28,1 %	2 6,3 %	0	32 36,8 %	44
Män	3 5,5 %	10 18,2 %	8 14,5 %	28 50,9 %	6 10,9 %	0	55 63,2 %	49
Totalt	3 3,4 %	23 26,4 %	16 18,4 %	37 42,5 %	8 9,2 %	0	87 100,0 %	47

- Totalt 87 medarbetare per 30 november (omvandlat till heltidstjänster)
- Bolagsledning: Två kvinnor och tre män (per 31 december)
- Chefer: Fyra kvinnor och elva män (per 31 december)

Bolagsledning

Sedan hösten 2022 och i och med den nya organisationen har ledningsgruppen bytt namn till bolagsledningen. Bolagsledningen består utöver vd av utvecklingschef/CFO, chef för affärsområde Fastighet, chef för affärsområde Projekt, samt vd-assistent.

Bolagsledningen har tre möten varje månad, två operativa möten och ett strategiskt. En gång per månad genomförs möte med den operativa/taktiska ledningsgruppen som utgörs av bolagets samtliga chefer, HR-generalist, samt vd-assistent.

Skolfastigheters bolagsledning hade per 2022-12-31 följande sammansättning:



Mikael Carstensen, vd,
anställd 2021



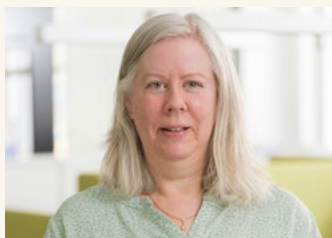
Peter Walhed, fastighetschef,
anställd 2019



Björn Sundblad,
Interim affärsområdeschef
Projekt samt tillförordnad chef
Hållbarhet och innovation,
anställd 2022



Helena Karlsson, utvecklingschef
och CFO, anställd 2016



Ann-Sofie Hååg, vd-assistent,
anställd 2013

Styrelse

Skolfastigheters styrelse har som övergripande uppdrag att strategiskt leda bolaget enligt kommunens inriktningsmål och uppdrag, samt ansvarar även för organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska försäkra sig om att vd har en tillfredsställande kontroll över bokföring, medelsförvaltning och övriga ekonomiska förhållanden. Hur väl Skolfastigheter uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Uppsala Stadshus AB i samband med tertialbokslut och årsbokslut. Styrelsemedlemmarna är politiskt tillsatta och speglar Uppsalas kommunfullmäktiges sammansättning. Styrelsen består av nio ledamöter och fem suppleanter. Under 2022 har styrelsen haft sju sammanträden. De första sammanträdena under året var digitala via Teams, men från och med styrelsedagarna i maj har mötena genomförts fysiskt eller som hybridmöten.

Skolfastigheters styrelse hade per 2022-12-31 följande sammansättning:

Presidium

Helena Ersson (S) – ordförande
Lena Stray Schläger (KD)* – vice ordförande

Ledamöter

Andreas Larsson (S)
Karin Westlund (S)
Amanda Kanange (L)
Oskar Reimer (MP)
Bekir Jusufbasic (M)
Ingmar Jansson (C)
Huseyin Alpergin (V)

Suppleanter

Göran Hedefalk (S)
Babiker El-Obeid (S)
Maria Petersson (M)
John Fhager (KD)
Tove Fraurud (V)

Förändringar i Skolfastigheters styrelse under 2022:

*Cecilia Hamenius (KD) vice ordförande till och med 2022-03-28 då hon efterträdes av Lena Stray Schläger (KD), vice ordförande från och med 2022-03-28.



Styrning

Bolagsledningen har det yttersta ansvaret för Skolfastigheters hållbarhetsarbete och för att nå uppsatta hållbarhetsmål. Inom enheten Hållbarhet och innovation arbetar tekniskt sakkunniga inom olika discipliner tillsammans med strategier inom miljö och energi. En hållbarhetsstrateg ska även rekryteras för att förstärka funktionen. Ett av enhetens uppdrag är att arbeta strategiskt och vägleda, stödja och samordna bolagets hållbarhetsarbete.

Som en del av Uppsala kommun följer Skolfastigheter de befintliga policyer och styrdokument som kommunen beslutar om. Bolaget tillämpar dem i verksamheten i form av egna riktlinjer, rutiner och processer. Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling vägleder merparten av Skolfastigheters hållbarhetsarbete. Tabellen visar exempel på andra viktiga styrdokument som berör bolagets arbete inom samtliga hållbarhetsområden.

Hållbarhetsområde:	Styrdokument, Uppsala kommun:
Miljö	<ul style="list-style-type: none"> • Riktlinje för hantering av förorenade områden i Uppsala kommun • Energiprogram • Miljö- och klimatprogram och tillhörande handlingsplan • Uppsala kommuns avfallsplan
Sociala förhållanden	<ul style="list-style-type: none"> • Policy för IT-utveckling och digitalisering • Policy för kommunikation • Handlingsplan för ökad trygghet i Gränby och Kvarngärdet
Mänskliga rättigheter	<ul style="list-style-type: none"> • Barnkonventionen • Program och handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning • Handlingsplan för att främja mänskliga rättigheter och motverka diskriminering och rasism i Uppsala kommun
Personal	<ul style="list-style-type: none"> • Arbetsgivarpolicy för medarbetarskap, ledarskap samt arbetsmiljö och samverkan • Kvalitetspolicy • Riktlinje för informationssäkerhet • Riktlinje för kompetensförsörjning • Policy för digital transformation
Motverkande av korrupcion	<ul style="list-style-type: none"> • Policy och riktlinje mot mutor • Policy och riktlinjer för representation och gåvor • Policy och riktlinjer för upphandling och inköp

Väsentlighetsanalys och väsentliga områden

Skolfastigheter har sedan 2018 integrerat ett hållbarhetsperspektiv i affärsplanen och alla bolagsmål har koppling till såväl Agenda 2030, som till koncernens och bolagets egna väsentliga hållbarhetsfrågor.

2018 genomförde Skolfastigheter sin första väsentlighetsanalys, vilken ligger till grund för bolagets prioriteringar inom hållbarhet. I en tvärfunktionell konstellation identifierade medarbetare från respektive verksamhetsgren, inklusive ledningsgrupp, Skolfastigheters väsentliga hållbarhetsområden enligt: miljö, sociala förhållanden, personal, mänskliga rättigheter och motverkande av korruption – utifrån perspektivet var bolaget har störst påverkan.

Intressentdialog genomfördes med Uppsala kommun som beställare och hyresgäst i enkätform samt med bolagets styrelse, där styrelsen fick lämna sin syn på föreslagna väsentliga hållbarhetsområden.

Under 2021 vidareutvecklades väsentlighetsanalysen. Genom en skrivbordsanalys, jämförelse med liknande bolag och mappning mot rapporteringsramverket GRI Standards, har bolaget sett över prioriterade områden inom hållbarhet och identifierat några nya. De identifierade väsentliga områdena har därefter integrerats med bolagets affärsplan i dess fyra målområden enligt bilden på sida 13.

Under 2022 avsåg Skolfastigheter att återbesöka väsentlighetsanalysen. Detta har inte gjorts på grund av omorganisering samt i väntan på den nya standarden kring dubbel väsentlighetsanalys.

Under 2023 avser Skolfastigheter att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys med utgångspunkt i det nyligen antagna Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). En dubbel väsentlighetsanalys kommer att ligga som grund för Skolfastigheters fortsatta arbete och prioriteringar inom hållbarhetsområdet.



Målområden i Skolfastigheters hållbarhetsarbete

Hållbart fastighetsägande

- Nöjda kunder
- Ansvarsfull resursanvändning
- Energianvändning- och effektivisering
- Anpassning till ett förändrat klimat

Resursanvändning, i synnerhet energiförbrukning, materialval och utsläpp av växthusgaser, är områden som Skolfastigheter som fastighetsägare har stor möjlighet att påverka. Förändringar i klimatet med konsekvenser som uttorkning av mark och sprickbildning i väggar, skyfall med översvämning samt höga inomhustemperaturer, påverkar såväl våra byggnader som kunder.

Bidrar till Agenda 2030:



Attraktiv arbetsplats

- Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet
- Gott ledarskap och medarbetarskap
- Jämställdhet och likabehandling

Skolfastigheters medarbetare är bolagets viktigaste resurs. För att våra medarbetare ska trivas blir det viktigt med god arbetsmiljö, involvering i utveckling och beslut samt lika förutsättningar.

Bidrar till Agenda 2030:



Ansvarsfull samhällsaktör

- Barns rättigheter
- Säkra, trygga och tillgängliga miljöer
- Integration

Barn utgör majoriteten av de som vistas i våra byggnader, vilket gör barnperspektivet viktigt för oss som fastighetsägare. Lokalerna som barnen vistas i ska vara säkra och trygga. Som kommunalt bolag ser vi det som vårt ansvar att bidra till att studenter eller personer som står långt ifrån arbetsmarknaden får möjlighet att göra praktik hos oss.

Bidrar till Agenda 2030:



Affärsetiskt företagande

- Hållbara inköp och upphandling
- Ansvarsfull företagskultur
- Motverkande av korruption

Skolfastigheter är en stor upphandlande aktör som verkar i bygg- och fastighetsbranschen, en bransch där korruption är vanligt förekommande. Det gör frågor som upphandling, företagskultur och motverkande av korruption till viktiga områden för bolaget att kontinuerligt arbeta med, liksom även leverantörshantering och kravställen i leverantörsledet.

Bidrar till Agenda 2030:



Hållbart fastighetsägande

Genom ansvarsfull resursanvändning och långsiktig fastighetsförvaltning möter Skolfastigheter hyresgästernas behov och bidrar till att Uppsala växer smart och hållbart. Med resurser avses energi och material som är ändliga. Där kan besparingar och återvinning, alternativt återanvändning, minska uttag av jordens begränsade resurser. I affärsmodellen strävar bolaget mot en cirkulär ekonomi där resurser används mer ansvarsfullt. Skolfastigheter bygger för framtiden och nyproduktion certifieras enligt Miljöbyggnad silver. Det innebär att produktionen kvalitetssäkras och en energisnål fastighetsdrift säkerställs i kombination med giftfria material och god inomhusmiljö.

Mål 2030

- Nöjda kunder minst 80 procent
- Cirkulär ekonomi i Skolfastigheters affärsmodell
- Inköpt energi har minskat med 30 procent, basår 2019 (15 procent minskning till 2023)
- Installerad effekt solel 4 MW

Positiv utveckling i nöjdekundindex, NKI: 68
Rätt riktning mot målet 80 procent.

Miljöprogrammet

För att säkra ett fortsatt arbete mot ett hållbart fastighetsägande har Skolfastigheter ett miljöprogram. Det utgörs av fyra huvudområden; cirkulär ekonomi, hälsosamma utbildningsmiljöer, egenkontroll enligt miljöbalken och miljöstyrning. Miljöprogrammet ska säkerställa att gällande lagkrav inom miljöområdet följs och att Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram implementeras i bolaget.

- **Cirkulär ekonomi:** Skolfastigheter ska bedriva ett klimatneutralt byggande och förvaltande och hushålla med resurser. Det ska ske genom klimatsmarta och giftfria materialval, minskad och fossilfri energianvändning samt genom att minska andelen bygg- och rivningsavfall som går till förbränning och deponi. Bolaget ska bygga och förvalta med hänsyn till ett förändrat klimat.

Under året har två nya anvisningar tagits fram och beslutats. Anvisning för hantering av bygg- och rivningsavfall ställer krav för att öka andelen avfall som går till materialåtervinning och återbruk. Den ger också möjlighet att följa upp och kontrollera hur avfallet hanteras i våra entreprenader.

Anvisning för genomförande av klimatdeklaration ger bolaget en möjlighet att börja kartlägga och följa upp utsläpp av växthusgaser i byggskedet.

Avtal för klimatallokerad fjärrvärme har tecknats med Vattenfall. Allokerad fjärrvärmeprodukt är fjärrvärme som är producerad från biobränsle eller spillvärme. Skolfastigheter köper också fossilfri el som produceras från vatten och vind. Endast en fossileldad oljepanna och två reservoljepannor finns kvar.

Skolfastigheters egna fordon är anpassade för fossilfria drivmedel, såsom biogas, biodiesel och el. Skolfastigheter miljöprövar byggvaror och produkter genom byggvarubedömningen (BVB). I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt dokumenteras produkter och byggvaror i loggböcker. Kravet är att 80 procent av produkterna ska uppfylla kriterierna rekommenderat eller accepterat. Rekommenderade produkter ska väljas framför accepterade om det är möjligt. Samtliga större avslutade projekt klarade kraven under året.

När det gäller mindre underhållsprojekt ställs krav på entreprenören att miljöpröva produkterna men dessa behöver inte dokumenteras i loggböcker.




- **Hälsosamma utbildningsmiljöer:** Skolfastigheter ska genom framtagna rutiner säkerställa att indikationer om byggnadsrelaterad ohälsa i lokalerna snabbt utreds, åtgärdas och upphör. Rutinerna har reviderats, utifrån erfarenhetsåterkoppling, för att förbättra och effektivisera arbetet.
- **Egenkontroll enligt miljöbalken:** Skolfastigheter ska genomföra regelbundna riskbedömningar och ha rutiner för det förebyggande arbetet samt säkerställa att verksamheten följer gällande lagstiftning.

Bolaget har beslutat att riskinventera befintligt fastighetsbestånd ur ett förebyggande hälsoperspektiv. En projektplan har tagits fram och inventering påbörjas under 2023.

Förhöjda halter av legionella upptäcktes i några av Skolfastigheters idrottshallar. En rad åtgärder och utredningar krävdes för att förstå hur tillväxt har skett. Skolfastigheter kommer framöver att revidera egenkontrollen för att förebygga och kontrollera tillväxt av legionella i varm- och kallvattenkretsar.

- **Miljöstyrning:** Skolfastigheter arbetar med extern och intern miljöstyrning. Tydliga mål och ett utvecklat arbetssätt hjälper till att säkerställa riktningen i miljöarbetet.

Skolfastigheters miljöprogram

Cirkulär ekonomi	Klimatneutralt byggande och förvaltande	Giftfri miljö	Minimerad och ansvarsfull resursanvändning	Klimatanpassning
	<ul style="list-style-type: none"> • Klimatsmarta materialval • Transportarbete (egna, upphandlade) • Energianvändning • Klimatdeklaration 	<ul style="list-style-type: none"> • Minimering av farliga ämnen • Kontroll och sanering förorenad mark och byggnader 	<ul style="list-style-type: none"> • Öka andelen material till återanvändning och återvinning • Minska andelen avfall som går till förbränning och deponi 	<ul style="list-style-type: none"> • Bygga och förvalta mot ett förändrat klimat
Hälsosamma utbildningsmiljöer	Ingen hälsorisk att vistas i våra lokaler	Kontroll och rutiner		
	<ul style="list-style-type: none"> • Hantering av byggnadsrelaterad ohälsa 	<ul style="list-style-type: none"> • Förebyggande kontroll av fastighetsskador och utrustning 		
Egenkontroll enligt miljöbalken	Förebyggande arbete, kontroll och rutiner	Lagefterlevnad	Riskbedömning	
	<ul style="list-style-type: none"> • Rutiner, förebyggande arbete och kontroll 	<ul style="list-style-type: none"> • Säkerställa att Miljöbalken följs 	<ul style="list-style-type: none"> • Identifiera de största miljö och hälsoriskerna i verksamhet 	
Miljöstyrning	Miljöstyrning i projekt (extern)	Intern miljöstyrning	Tydliga mål och utvecklat arbetssätt	
	<ul style="list-style-type: none"> • Anvisningar för miljökrav 	<ul style="list-style-type: none"> • Styrning enligt ledningssystem 	<ul style="list-style-type: none"> • Smarta mål på lång och kort sikt och tydlig uppföljning 	

Under året har ett nytt klimatmål tagits fram där syftet är att kartlägga och systematiskt minska utsläpp av växthusgaser från verksamheten. Ambitionen är att redovisa enligt den globala standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Under 2023 kommer en kartläggning göras av väsentliga utsläppsposter och beslut ska fattas om vilka åtgärder som ska prioriteras. Skolfastigheter kommer att börja räkna på en möjlig procentuell utsläppsminskning fram till målet 2030.

Certifiering enligt Miljöbyggnad silver

Skolfastigheter certifierar all sin nyproduktion enligt Miljöbyggnad, nivå silver. Grindstugans förskola är Skolfastigheters första färdiga byggnad att klara en verifierad certifiering. Under året har även sju planerade byggnader fått preliminära certifieringar.

Representation utanför bolaget

Skolfastigheter deltar i Uppsala klimatprotokoll, ett lokalt nätverk bestående av företag, offentliga verksamheter, universitet och föreningar som samverkar och inspirerar varandra för att öka takten i klimatomställningen. Syftet är att sammanlänka bolagets klimatarbete med övriga intressenter i kommunen.

Nytt fastighetssystem

Sedan 2019 har Skolfastigheter drivit ett projekt med uppdrag att kravställa, upphandla och implementera ett nytt fastighetssystem. Under 2022 har arbetet intensifierats för att få alla bitar på plats. Skolfastigheter har bland annat säkerställt kravuppfyllnad via acceptanstester och planerat för driftsättning 2023. Systemet samlar data om samtliga fastigheter som bolaget äger och förvaltar. Det kommer att effektivisera arbetet och ge en bättre överblick för såväl Skolfastigheter som för skolor och förskolor.



Energiprogrammet

Skolfastigheters energiprogram syftar till att etablera en långsiktigt hållbar och energieffektiv fastighetsförvaltning. Energiprogrammet innefattar flera olika energiprojekt som ska säkerställa att Skolfastigheter når sina ägardirektiv, kommunens miljö- och klimatmål samt interna mål inom energiområdet.

Energiprogrammet innefattar projekt på områdena energimätning och visualisering av energidata, implementation av processer, utbildningsinsatser, metodik för energibesparing vid ombyggnationer, installation av solceller samt driftoptimering. Nedan beskrivs två väsentliga projekt inom Skolfastigheters energiprogram.

Energieffektivisering genom driftoptimering

Projektet *Implementera energiprocess i drift och förvaltning* började 2020 som ett pilotprojekt i Skolfastigheters två av 15 driftdistrikt och avslutades 2021 med goda resultat. Under 2022 har pilotprojektet skalats upp och innefattar nu hela Skolfastigheters fastighetsbestånd.

Skolfastigheters skolor och förskolor har en total yta på cirka 475 000 kvadratmeter. Genom att arbeta efter rutiner som bidrar till energieffektiva arbetssätt finns det stor potential att spara energi. Rutinerna systematiseras och införs både i drift och förvaltning.

Med fokus på att optimera befintliga tekniska system har Skolfastigheter under 2022 lyckats sänka energiförbrukningen med tolv procent per kvadratmeter jämfört med 2019. Det motsvarar cirka 1 483 ton koldioxidekvivalenter i reducerade utsläpp under ett år. Det kan jämföras med utsläppen från

en 1 000 000 mil lång biltur, 252 varv runt ekvatorn eller utsläppen från nybyggnation av fyra förskolor.

Samtliga fastighetsförvaltare och drifttekniker har varit involverade i projektet. Alla skolor och förskolor i fastighetsbeståndet har energiinventerats. Vid projektets avslut 2022-12-31 har ca 800 åtgärder identifierats



Mats Gille

Fastighetsförvaltare

Hur arbetar du som fastighetsförvaltare med en god inomhusmiljö?

– Jag har den direkta kontakten med våra hyresgäster och fångar upp eventuella brister eller klagomål. När det kommer in en felanmälan som gäller inomhusmiljön så följer vi en rutin, för att snabbt utreda brister och orsaker med rätt kompetens och i rätt ordning. Rutinen uppdaterar vi löpande utifrån lärdomar av uppkomna problem och därigenom förbättrar vi oss hela tiden. Vi har också hjälp av digitala system som larmar om till exempel ventilationen står stilla eller när filter behöver bytas. Dessutom ronderar våra drifttekniker lokalerna regelbundet och noterar sånt som behöver åtgärdas.

och nästan 90 procent av dessa åtgärder har utförts. Resterande tio procent kommer att utföras 2023. Utöver det har över 200 större, så kallade planerade underhållsåtgärder identifierats. Dessa kommer att utföras i takt med att det planerade underhållet fortgår per fastighet.

Under året har även ett lokalt och centralt driftparameterschema tagits fram och implementerats i Skolfastigheters verksamhet. Schemat är ett styrande dokument och ska säkerställa att skolans tekniska system är inställda enligt centralt beslutade parametrar, vilka är baserade på lagkrav och myndighetsrekommendationer. Det kan exempelvis röra sig om temperatur i olika utrymmen eller flöden för ventilation. Genom dokumentet säkerställs ett systematiskt driftarbete. Det bidrar till energibesparing, skapar ett likartat arbetssätt i driftgruppen samt bättre förutsättningar för att spåra förändringar. Inom projektet har även ett nytt sätt för Skolfastigheters driftavdelning att rondera på tagits fram och införts. Det innefattar flera punkter av energikaraktär och syftar till att upprätthålla energibesparingen över tid.

Processer för månadsvis visualisering och uppföljning har tagits fram och implementerats. Samtliga förvaltare och drifttekniker har utbildats i att följa upp sina respektive skolor och distrikts energistatistik. Uppföljningen görs nu en gång per månad och även det syftar till att upprätthålla energibesparingen över tid.

Högt satta solcellsmål

Tidigare har omfattande kartläggningar över solcellspotentialen på alla fastigheters taktytor utförts. Kartläggningarna utgick från Uppsala kommuns solkarta. De tog även hänsyn till solinstrålning, befintlig kunskap om takens skick samt skattemässiga och ekonomiska aspekter. Resultatet visade möjlig potential för installation av solceller på respektive skola och summerat för hela bolagets fastighetsbestånd fram till år 2030. Kartläggningarna ledde fram till det nu gällande målet om 4,0 MW installerad effekt sol till 2030.

Under 2022 har ett projekt startats i syfte att nå 2030-målet. Projektet omfattar flera delar och arbetet utförs i parallella spår för att effektivisera installationer av solceller. Solcellskartläggningen har fortsatt. Takens skick och hållfasthet undersöks mer i detalj och hänsyn tas till övrigt underhållsbehov på fastigheten. Kartläggningen resulterar i en handlingsplan för solcellsinstallationer på årsbasis, fram till 2030. Samtidigt utreds bästa möjliga strategi för upphandling av solcellsinstallationerna.

Under året har arbetet pågått med att identifiera och utreda fastigheter där installationer av solceller



kan genomföras redan under 2023. Hänsyn har tagits till både upphandling och genomförande av installationerna.

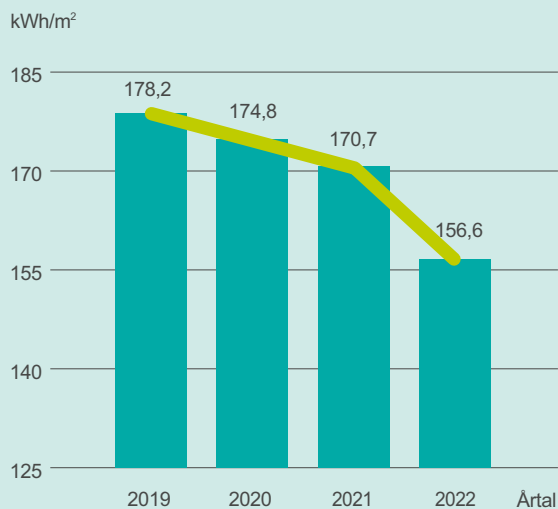
Parallellt med att installera solceller på befintliga taktytor, utreds alltid möjligheten till installation av solceller vid samtliga nybyggnationer. Under 2022 har det lett till tre nya solcellsinstallationer i Skolfastigheters nyproduktion.

Förändrat arbete i skolkök minskar belastningen på elnätet

Med en produktion av 46 000 måltider om dagen är storköken de största energiförbrukarna på skolorna. I takt med ökad efterfrågan på el och en elanvändning som oftast sammanfaller under särskilda tidpunkter på dygnet så skapas det effekt- och kapacitetsbrist i elnätet. Om effekttopparna jämnades ut skulle kapaciteten i elnätet öka, men idag saknas lösningar som möjliggör effektutjämning i till exempel storköksverksamhet.

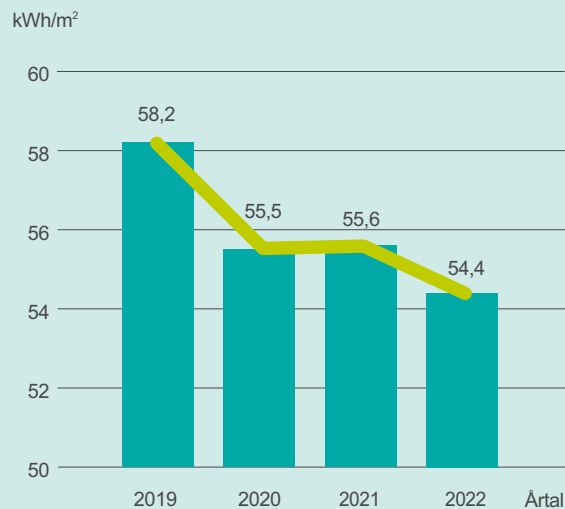
Tillsammans med STUNS, Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle, har Skolfastigheter genomfört projektet Flex-o-mat. I projektet samarbetar bolaget och stora skolkök för att utforska olika sätt att jämna ut effektanvändningen. I projektet genomfördes mätningar i skolköket på Tiundaskolan. Där testades bland annat hur tidsmässigt anpassad matlagning och beteendeförändringar i köket kan minska effekttoppar. Under slutet av året installerades även en teknisk lösning i tre skolkök som ska kapa effekttopparna med ytterligare 30 procent.

Figur 1. Total genomsnittlig energiförbrukning, normalårskorrigerat värde, kWh/m²



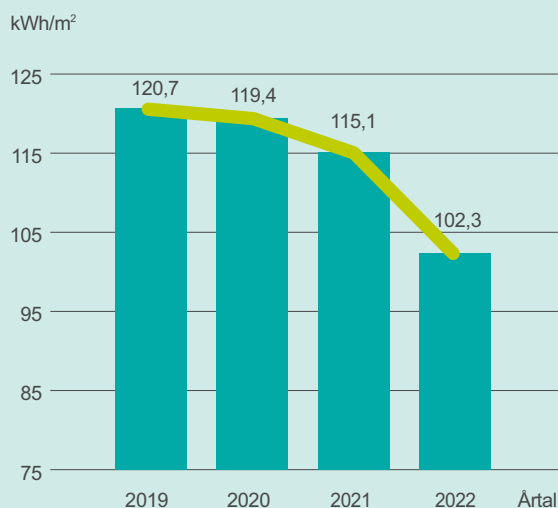
Den totala genomsnittliga energiförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² och år BRA, normalårskorrigerat värde.

Figur 2. Total genomsnittlig elförbrukning normalårskorrigerat värde, kWh/m²



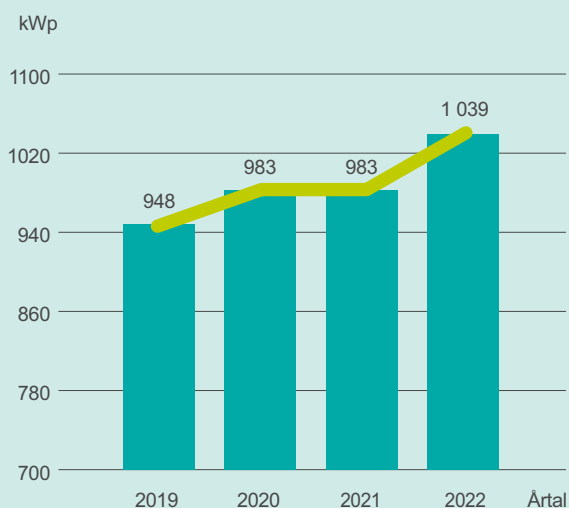
Den totala genomsnittliga elförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² och år BRA, normalårskorrigerat värde.

Figur 3. Total genomsnittlig värmeförbrukning, normalårskorrigerat värde, kWh/m²



Den totala genomsnittliga värmeförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² och år BRA, normalårskorrigerat värde.

Figur 4. Installerad effekt solceller: befintlig och nyproduktion, kWp



Den totala installerade effekten för Skolfastigheters solceller.

Notera: Arbetet med att kvalitetssäkra data fortlöper. Detta medför att historiska data uppdateras i takt med att data görs tillgänglig, varför data som presenteras för 2019–2021 avviker något mot tidigare rapporterade siffror.

Attraktiv arbetsplats

Skolfastigheters ledarskap och medarbetarskap utgår från bolagets gemensamma värdegrund. Skolfastigheter vill vara en attraktiv arbetsplats och genomför regelbundet satsningar på personalens hälsa och välmående.

Mål 2030

- Nöjda medarbetare minst NMI 90
- Frisknärvaro minst 98 procent
- Starkt varumärke – det självklara valet
- HBTQ-diplomerade (2023)

Personalomsättning

Personalomsättningen uppgick till 6,74 procent 2022 (3,57 procent 2021).

Arbetsmiljö

I och med pandemin under 2020-2021 har arbetslivet förändrats och utvecklats i snabb takt, både på Skolfastigheter och i hela samhället. En förflyttning har gjorts till mer arbete hemifrån och mer digitaliserade arbetssätt. Med anledning av dessa förändringar, samt återgången till arbetsplatsen efter en lång period av arbete hemifrån för många medarbetare, fanns ett stort fokus på arbetsmiljöfrågor på Skolfastigheter under 2022. Både fysisk, social och organisatorisk arbetsmiljö lyftes i samband med dessa förändringar, som har skett på kort tid. Kontorsmiljön har anpassats för att möta nya behov, då arbetssätt har förändrats. En ny riktlinje för arbete hemifrån togs också fram. Medarbetare och chefer på Skolfastigheter var delaktiga i arbetet genom en enkätundersökning samt som representanter i en referensgrupp.

Medarbetarundersökningen för 2022 genomfördes enligt ordinarie tidplan under våren. Resultatet visade ett nöjd medarbetarindex (NMI) på 76. Resultatet kan inte jämföras med 2021 då det inte var samma undersökning som genomfördes, däremot med 2020 då medarbetarundersökningen uppmätte ett NMI på 74. Resultatet förbättrades från 2020 till 2022, trots den påverkan som pandemin haft på verksamheten och medarbetarnas arbetssituation.

Medarbetarhälsa

Under 2020 startade Skolfastigheter ett hälsoprojekt i form av en pilot för en ny förmån som kallas Träna till dig ledighet. Förmånen innebar att bolagets anställda kunde tjäna in extra ledighet genom att ägna sig åt pulshöjande träning. Förmånen fortsatte



Uppmätt frisknärvaro
för 2022: 94 % (96 % 2021)

som planerat under 2022 och projektet utvärderades i slutet av året. Utvärderingen visade på en ökning av antalet timmar medarbetare ägnade sig åt pulshöjande träning och att förmånen har varit mycket uppskattad av Skolfastigheters personal. Träna till dig ledighet nyttjades av 71 procent 2022 (79 procent 2021). Skolfastigheters styrelse har beslutat att förmånen Träna till dig ledighet ska ersätta den befintliga förmånen friskvårdstimme.

Skolfastigheter genomförde en hälso-, arbetsmiljö- och livsstilsundersökning 2022. Alla medarbetare fick erbjudande om att göra en hälsoundersökning inklusive konditionstest samt att fylla i en enkät om hälsa, livsstil och arbetsmiljö. Deltagandet i undersökningen blev dock inte tillräckligt stort för att bolaget skulle kunna dra några övergripande slutsatser.

Under 2022 var frisknärvaron 94,22 procent (95,78 procent 2021). Andelen anställda som var frånvarande under kortare sjukdomsperioder (sjukfrånvaro i upp till 14 dagar) minskade jämfört föregående år, medan andelen som var frånvarande under längre sjukdomsperioder ökade jämfört med tidigare år. Friskvårdsbidraget nyttjades under 2022 av 54 procent av medarbetarna (55 procent 2021).



Starkt varumärke – ett självklart val för arbetssökande

Skolfastigheter fortsätter arbeta för att vara en attraktiv och utvecklande arbetsplats. Ledning, chefer och medarbetare ska alla bidra till en utvecklande och hälsofrämjande arbetsmiljö inom bolaget. Allt arbete ska genomsyras av Skolfastigheters värdegrund; *Vi är engagerade, vi visar respekt och vi tar ansvar.*

Förmånscykel

Under 2022 började Skolfastigheter erbjuda en ny personalförmån. Den innebär att tillsvidareanställda kan hyra kvalitetscyklar till ett förmånligt pris genom bruttolöneavdrag. Efter hyresperioden kan medarbetaren köpa ut eller återlämna cykeln. Förmånen syftar till att uppmuntra och möjliggöra för anställda att använda cykeln som transportmetod, vilket har positiva effekter ur både hälso- och miljösynpunkt.

HBTQ-diplomerings

Skolfastigheter har haft som mål att genomföra en HBTQ-diplomerings för att höja kunskapsnivån inom bolaget. Då utbudet av aktörer som kan erbjuda HBTQ-diplomerings är begränsat ska Skolfastigheter undersöka möjligheten att genomföra kunskapshöjande insatser inom området diskriminering och likabehandling under 2023.



Ann-Sofie Hååg

VD-assistent

Pandemin har inneburit nya arbetssätt. Kontoret har gjorts om, vi har fler digitala möten, och många väljer att arbeta på distans en del av tiden. Hur fungerar det nya arbetssättet för dig?

– Det fungerar bra. Det är skönt att ibland kunna sitta hemma med arbetsuppgifter som kräver mer fokus och det sparar också en del tid i vardagen. Men det har också varit bra att få komma tillbaka till kontoret efter allt distansarbete under pandemin. Jag tycker om att ha kontoret som bas, men det är en bra förmån med flexibiliteten att kunna jobba på distans.

Ansvarsfull samhällsaktör

Mål 2030

Skolfastigheters uppdrag är att tillhandahålla tillgängliga, trygga och hälsosamma lärmiljöer och att säkerställa att barnens perspektiv beaktas i alla beslut.

- Barnperspektivet är en del i alla våra beslut
- Våra fastigheter utformas och anpassas för alla
- Vi erbjuder tjänster/program för integration
- Hälsosamma miljöer (god inomhusmiljö/giftfria miljöer)
- Vi erbjuder trygga förskole- och skolmiljöer

Trygga och hållbara lärmiljöer

Glaskross utgör merparten av skadeanmälningarna till Skolfastigheter. Några fall av invändig skadegörelse har även skett under året, exempelvis anlagd brand på toaletter men även skadegörelse som har lett till omfattande vattenskador.

Skolfastigheter fortsätter arbetet med att ersätta vanligt glas mot polykarbonat på de mest utsatta skolorna, samt kompletterar med branddetektorer på högstadieskolornas toaletter.

Det är fortsatt ett stort problem att droger brukas nattetid på flera av våra skol- och förskolegårdar. Nästan dagligen hittas drogrest, kanyler och ofta även knivar och andra tillhyggen i utemiljön vid ett flertal skolfastigheter. I utsatta skolor och förskolor säkerställer Skolfastigheter att skolgården saneras tidigt varje morgon, då det inte är något som personalen själva bör hantera när verksamheten öppnar för dagen.

Arbete med att förstärka utebelysning har utförts på flertalet skolor och förskolor, dels ur ett trygghetsperspektiv, dels i syfte att byta ut ljuskällor och armaturer till ny, hållbar teknik.

Skolfastigheter har förstärkt skalskyddet samt ordnat utrymmen för säker förvaring av verksamhetens stöldbegärliga material på tre förskolor. Syftet är att minska risken för inbrott och stöld, vilket bidrar till ökad trygghet och minskad risk för avbrott i verksamheten.

I bygget av Kvarngårdsskolan som ska stå färdig 2025, används uppdaterade projekteringsanvisningar och nya säkerhetsplaner. Byggnaden förses bland annat med okrossbart glas i markplan och i fönster i anslutning till ytor där det går att stå (ståplan), upp till en höjd på fyra meter. Ny teknik ska installeras för att detektera brand i utomhusmiljö. Trygghetsfaktorn har även beaktats med fokus på insyn och genomtänkt placerad belysning.

Det bedrivs ett kunskapsbaserat brottsförebyggande och trygghetsfrämjande arbete i kommunen, där Skolfastigheter bidrar med information om händelser på sina fastigheter. Arbetsmetoden Effektiv samordning för trygghet (EST) inriktas mot situationellt trygghetsskapande arbete, det vill säga att förhindra eller försvåra att brott begås genom att förändra den aktuella platsen eller situationen där brott kan begås. Målet är att minska och förebygga otrygghet genom tidiga insatser när problem uppstår eller är på väg att kunna hända. För att det ska vara möjligt krävs ett strukturerat arbetssätt och samarbete kring saker som informationsinsamling, analys av lägesbilden, insatser och uppföljning. Utöver Skolfastigheter arbetar Uppsala kommun, Uppsalahem, Uppsala Parkering, Rikshem i systemet Embrace, där bland annat informationsinhämtning sker.

Skolfastigheter har två väktarbilar/skolbilar som ronderar utsatta förskolor och skolor. Deras uppdrag består i att säkerställa trygga skolgårdar samt att se till att skalskyddet är intakt på skolbyggnaderna. De rapporterar in glaskross till glasjouren för akut åtgärd.



Hälsosamma utbildningsmiljöer

Skolfastigheter ska säkerställa en hälsosam inomhusmiljö. Vid utredning av misstänkt byggnadsrelaterad ohälsa tillämpas Arbetsmiljöverkets och Swesiaqs utredningsmetodik. Läs mer i redovisningen av Skolfastigheters miljöprogram på sidan 14.

Arbete med barnkonventionen

Skolfastigheter har tagit fram en vägledning för hur bolagets projekt avseende nybyggen och renoveringar ska arbeta med barnrättsfrågor och säkerställa att barnkonventionen uppfylls. Vägledningen tydliggör ansvarsfördelningen mellan kommunledningskontoret, kommunens fastighetsstab, kommunens utbildningsförvaltning och Skolfastigheter. Den visar också på hur Skolfastigheter ser på barnkonventionen samt ansvaret som byggherre respektive fastighetsägare i genomförandeskedet av ett projekt. I genomförandeskedet förverkligas den tidigare planeringen och platsens utformning och funktion

bestäms. Hänsyn ska tas till barnrättsperspektivet* redan under planeringen inför att en beställning skickas till Skolfastigheter. Projektet ansvarar sedan för att de underlag som har tagits fram beaktas under genomförandeskedet. Det är Skolfastigheters ansvar att under projekterings- och byggskedet ta hänsyn till barn och ungas bästa. Barnrättsfrågor hanteras redan idag genom de styrande dokument som projekten ska förhålla sig till, men det arbete som görs behöver synliggöras och dokumenteras.

Fastigheter för alla – rättvis resursfördelning

Uppsala kommun har de senaste åren kartlagt hur jämställd resursfördelningen är inom alla sina verksamheter. Vissa nämnder och bolag med tillgång till könsuppdelade individdata kan säkerställa en jämställd resursanvändning genom att följa vem eller vilka som tar och får del av resurserna. För andra nämnder och bolag, däribland Skolfastigheter, som saknar könsuppdelade individdata är detta inte en



möjlig metod. Skolfastigheter bygger och underhåller skolor utifrån behov som förutses främst utifrån befolkningsprognosen. Jämställdhet är relevant i gestaltningen av platsen som byggs, utvecklas eller rustas upp, både vad gäller inne- och utemiljön. Arbetet med utemiljöer kommer framöver att fokusera på att ta reda på tjejers och killars användande av utrymmen och miljöer på Uppsala kommuns skolgårdar. Kunskapsunderlaget ska därefter användas för att säkerställa trygga utemiljöer för alla och på så sätt bidra till en jämställd resursanvändning.

Bolaget har under året deltagit i en workshop inför revidering av befintligt handlingsprogram för personer med funktionsnedsättning. Vid workshopen konstaterades att Uppsala ställer högre krav på tillgänglighet på skolmiljöer än vissa andra kommuner. Gårdar har exempelvis prioriterats genom en gemensam riktlinje för förskolegårdar och skolgårdars utemiljö. Där framgår det att förskolegårdar och skolgårdar ska vara tillgängliga för alla. Skolfastigheter strävar alltid efter att balansera kraven från kommunen och beställaren mot perspektiven social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Kraven som ska uppfyllas behöver tydliggöras i ett tidigt skede i projekten.

Praktik sänker trösklarna till arbetsmarknaden

Skolfastigheter vill inspirera unga människor och bidra till att sänka trösklarna för grupper med utmaningar att ta sig in på arbetsmarknaden, genom att erbjuda praktik inom bolaget. Bolaget arbetar med att ta fram ett integrationsfrämjande praktikprogram och planerar att ha programmet färdigt under 2023, för att kunna erbjuda praktik i integrationsfrämjande syfte under 2024.

Skolfastigheter medverkade för första gången i praktikprogrammet Tekniksprånget under 2021, och valde att ta emot en praktikant även under 2022. Tekniksprånget riktar sig till ungdomar som har gått ut gymnasiet och syftar bland annat till att öka mångfalden bland unga som väljer att gå vidare till högre teknisk utbildning. Bolaget tog emot en praktikant i fyra månader under våren. Praktikanten fick pröva på att arbeta inom Skolfastigheters energiprogram, och fick sedan fortsatt anställning inom bolaget under sommaren. Skolfastigheter planerar att ta emot en eller två praktikanter även under 2023.

Utöver praktik genom Tekniksprånget har Skolfastigheter erbjudit praktikplatser för Lärande i arbete (LIA), som är en del av yrkesutbildningar. Praktikanterna har arbetat inom fastighetsdrift och upphandling. Skolfastigheter har på grund av hög arbetsbelastning inte tagit emot några feriearbetande skolungdomar under 2022.



Victoria Wirén

Projektansvarig

Vad innebär Skolfastigheters arbete med barnrättsperspektivet?

– Under året har vi tagit fram en vägledning och en checklista för att belysa att barnrättsperspektivet* finns med i våra projekt. Det kan vara alltifrån att planera en skolgård så att alla barn får sina behov tillgodosedda, till att se över hur trafiksituationen vid en skola eller förskola påverkar barnen. Barnrättsperspektivet ska genomsyra hela processen från det att kommunen tar fram en översiktsplan till själva genomförandet av till exempel en skola eller förskola. I vår kommer vi även att se över ansvarsområden tillsammans med kommunledningskontoret.

*För att tillgodose barns rättigheter enligt barnkonventionen nämns ofta två perspektiv:

Barnperspektivet är när vuxna ser barnet med hjälp av egna erfarenheter och kunskaper och strävar efter att förstå det och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets och ungdomens bästa.

Barnets perspektiv speglar en utsaga från barn. För att kunna uttala sig om barnets perspektiv krävs att barn själva fått säga sin mening.

När hänsyn tagits till barnperspektivet och barnets perspektiv uppnås ett barnrättsperspektiv.



Fortsatta steg framåt inom *Lätt att göra rätt*

Projektet *Lätt att göra rätt* arbetar med verksamhetsutveckling, kartläggning av processer och uppbyggnad av ledningssystemet. Syftet är att systematisera och effektivisera Skolfastigheters rutiner för att på så sätt korta ned ledtider, förbättra kvaliteten och underlätta regelefterlevnad i bolagets leveranser.

Affärsetiskt företagande

Genom hållbara investeringar och styrning genom processer säkerställer Skolfastigheter ett ansvarsfullt agerande i linje med gällande riktlinjer och lagkrav.

Mål 2030

- Systematiskt kvalitetsarbete (*Lätt att göra rätt*)
- Hållbara investeringar (rätt pris, kvalitet, tid och plats)

Hållbara inköp och upphandling

Kvalitetssäkrad upphandling för att säkerställa lagefterlevnad. Fokusområden under 2022:

- Utveckling av det strategiska arbetet med upphandling och avtalshantering.
- Utveckling av kvalitet i upphandling med avseende på rätt avtal i rätt tid.
- Fortsatt vidareutveckling av arbete med avtalsuppföljning/avtalsförvaltning.
- Utökning av det tvärfunktionella samarbetet med kravställare inom Skolfastigheter.
- Genomförande av internutbildning inom LOU för anställda på Skolfastigheter.
- Internrevision av upphandlingsprocessen under 2022.

Skolfastigheter har en upphandlingsprocess som beskriver hur arbetet ska bedrivas med upphandlingar från att en beställning kommer in tills dess att ett uppstartsmöte har genomförts tillsammans med leverantör. Syftet är att Skolfastigheter lättare ska kunna följa relevant lagstiftning så som Lagen om offentlig upphandling (LOU) och Offentlighets- och sekretesslagen (OSL) samt säkerställa att upphandlingar bedrivs affärsmässigt.

Under 2022 har ett fortsatt utvecklingsarbete pågått med att omarbeta instruktioner, mallar och processkartor inom upphandlingsprocessen. Interna revisioner av tre upphandlingar har gjorts med avsikt att kontrollera hur upphandlingsprocessen och dess rutiner efterlevs. Resultatet av internrevisionen visar att upphandlingsprocessen och dess rutiner följs, men att vissa brister har funnits i upphandling utförd av extern upphandlingskonsult.

Några större upphandlingar som har gjorts är Stadsskogens förskola, Rosendals skola och Flogsta skola och idrottshall. Skolfastigheter har även

fått ramavtal på plats för exempelvis mark- och anläggningsarbeten, moduluppställningar och måleriarbeten.

Skolfastigheter har arbetat med förenkling, förtydligande och transparens inom området avtal och avrop. Aktiviteter som leverantörsträffar och avtalsuppföljning har genomförts för att främja goda relationer och för att öka transparensen i avtalsfrågor och avropsvolymmer.

Bolaget har också arbetat med att uppdatera, förtydliga och förenkla avropsprocessen. Det ska vara enkelt för medarbetarna att göra rätt vid avrop och att följa de förutsättningar som gäller respektive avtal. För att kunna styra och säkerställa avrop, förnyad konkurrensutsättning och ekonomisk uppföljning mer i detalj har ett e-handelssystem upphandlats under 2022. Det kommer att implementeras 2023.





Leverantörshantering

Hållbarhet i leverantörsledet identifierades som ett väsentligt område i uppdateringen av Skolfastigheters väsentlighetsanalys 2021. För att säkerställa en ansvarsfull värdekedja har Skolfastigheter under året arbetat med kategorisering av bolagets avtal för att identifiera väsentliga leverantörer utefter ekonomisk och kvalitetsmässig risk. När en leverantör har fått en definierad risknivå så sätts en viss frekvens för uppföljning. I vissa fall finns ett behov av en mer frekvent uppföljning för att säkerställa att avtalade villkor följs. I avtalsuppföljningen ingår granskning av ställda sociala hållbarhetskrav hos leverantörerna.

Motverkande av korruption

En intern grundutbildning gällande Lagen om offentlig upphandling, LOU, genomfördes vid två tillfällen. Där lyftes också risken för mutor och jäv. Information och tips kring vad medarbetare behöver

veta och tänka på kring mutor och jäv har även lagts ut på bolagets intranät. Några av medarbetarna har också deltagit i kommunens digitala utbildning Etik och antikorrupktion. En webbenkät gjordes i slutet av året för att få en bild av samtliga medarbetares kunskap om mutor och jäv. Utifrån webbenkät och genomförda utbildningar ska arbetet fortsätta under 2023. Bland annat kommer dilemmaövningar att göras för att tillsammans medvetandegöra och diskutera olika situationer då medarbetare kan riskera att utsättas för mutor, eller hamna i jävssituationer. Inga oegentligheter kopplade till korruption har rapporterats av bolaget under 2022.

Skolfastigheters webbplats och intranät länkar till Uppsala kommuns visseblåsfunktion. Kommunen har upprättat en utredningsfunktion som tar emot och utreder eventuella anmälningar som rör någon del inom kommunkoncernen.

Risikanalyt

Skolfastigheter arbetar årligen fram en affärsplan och en internkontrollplan (se avsnittet för Affärsplan på sida 8). I samband med det genomförs en riskanalys. Riskanalysen, där risker har identifierats och prioriterats, har under 2022 skett med bolagsledningen. Riskerna värderas utifrån sannolikheten att de inträffar och utifrån hur stor konsekvensen blir om de inträffar. Risker

med högst riskvärde åtgärdas bland annat genom aktiviteter i affärsplanen eller kontrollmoment i internkontrollplanen. Internkontrollplanen följs upp två gånger per år.

I detta avsnitt berörs Skolfastigheters hållbarhetsrelaterade risker. Väsentliga risker och osäkerheter behandlas även i förvaltningsberättelsen på sida 33.

Här visas de mest väsentliga riskerna som Skolfastigheter arbetat med under 2022 utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Hållbarhetsområde	Risk	Beskrivning	Hantering 2022
Sociala frågor	Brand i eller utanför skola	Risk för att bränder uppstår på Skolfastigheters fastigheter. Bränder orsakas medvetet eller omedvetet och beror antingen på den mänskliga eller tekniska faktorn.	Kontinuerligt förebyggande arbete som till exempel tillsyn samt val av material för utemöbler och placering av papperskorgar.
Sociala frågor	Skadegörelse eller sabotage av skolor och skolgårdar	Risk för förstörelse av byggnader, lekutrustning med mera. Det påverkar känslan av trygghet.	Samverkansmöten hålls med förvaltare för att motverka klotter och skadegörelse. Vi arbetar med fastigheter som kan behöva ett utökat system för övervakning som till exempel kameraövervakning och tätare kontroller av skolbilen.
Sociala frågor	Information och datasäkerhets-hantering	Risk för felaktig hantering av känslig information som leder till att fel personer får tillgång till känslig information. Kan bero på avsaknad av rutiner, okunskap, resursbrist, bristande kunskap om dataskyddsförordningen, GDPR.	Arbetsrutiner och en dataskyddsorganisation med tydliga rollbeskrivningar för att arbeta systematiskt har utvecklats. En organisation för IT-förvaltning är etablerad under 2022.
Sociala frågor/ Mänskliga rättigheter	Bristande lärmiljöer	Risk för bristande lärandemiljöer, till exempel orsakat av otillräcklig ljuddämpning, bristfällig ventilation/inomhusluft, dåligt ljus, temperaturavvikelser och annan inomhusproblematik.	Fastighetsförvaltare har fortsatt att arbeta med den framtagna processen och handlingsplanen för klagomål på inomhusmiljö i de ärenden som inkommer. Genomlysning och justering av processen för byggnadsrelaterad ohälsa har genomförts under 2022.
Mänskliga rättigheter	Otillräckliga hållbarhetskrav på externa parter	Risk för kränkning av mänskliga rättigheter i leverantörsledet, till exempel orsakat av felaktig eller utebliven kravställan inom hållbarhet för Skolfastigheters uppdrag.	Ramavtalade parter genomgår granskning enligt etablerad process minst årligen. Avtalscontroller hanterar även löpande ärenden vid behov. Skolfastigheter utgår från kommunens hållbarhetspolicy vid upphandling.

Hållbarhets-område	Risk	Beskrivning	Hantering
Personal	Allvarlig olycka på byggarbetsplats	Risk att brista i vårt byggherreansvar och att en allvarlig olycka inträffar på byggarbetsplatsen på grund av bristande rutiner, kunskap eller kontroll.	Kompetenshöjande åtgärder genomförs, till exempel har Fastighetsförvaltare genomgått utbildning i att driva mindre underhållsprojekt där byggherreansvaret är en del.
Personal	Försämrad eller ohälsosam fysisk och psykosocial arbetsmiljö	Risk för ohälsosam fysisk och psykosocial arbetsmiljö exempelvis på grund av ensamarbete, bilkörning, stress, tråkasserier, diskriminering, och hot. Även risker på grund av Covid-pandemin.	Regelbundna möten (fyra ggr/år) med skyddskommitté gällande internt arbetsmiljöarbete. Hälsokontroller för personal. Förmåner som träna dig till ledighet och friskvårdstimme.
Personal	Kompetensförsörjning	Uppsala växer och arbetsmarknaden förändras och blir mer konkurrensutsatt. Risk för att inte hitta resurser med rätt kompetens och i rätt tid.	Internt program för integration arbetas fram. Samarbete med utbildningsorgan samt erbjuda praktik för att tidigt bygga relation med framtida anställda.
Motverkande av korruption	Stora köp vid sidan av avtal/Lagen om offentlig upphandling, LOU	Risk för lagbrott på grund av att inköp sker vid sidan av upphandlade ramavtal eller entreprenörer.	Avtalsuppföljning är en implementerad process och det sker löpande. Interna revisioner av tre upphandlingar har gjorts med avsikt att kontrollera hur upphandlingsprocessen och dess rutiner efterlevs. Under året har en upphandling av ett e-handels-system genomförts för att säkra inköpsprocessen och möjliggöra korrekt uppföljning.
Motverkande av korruption	Oegentligheter, mutor och jäv	Risk att det uppstår mutor och jäv på grund av bristfälligt förebyggande arbete mot korruption eller att medarbetare inte har tillräcklig kunskap om regler och det egna ansvaret.	Under 2022 har medarbetare gått utbildning i LOU. Under 2022 erbjöds en digital utbildning i etik och antikorruption i Uppsala kommuns regi. Information om mutor och jäv har getts via Skolfastigheters intranät. Upphandlingsprocess finns framtagen och risker behandlas i medarbetarhandboken. Nyanställda får fylla i en blankett om bisyssla, samt att information har även gått ut till alla medarbetare om att uppdatera uppgifter vid eventuell bisyssla.
Motverkande av korruption	Bristande efterlevnad av relevant lagstiftning	Risk för brister i uppfyllande av lagkrav, till exempel orsakat av otillräckliga personalresurser, bristande kunskap, bristfällig uppföljning av lagkrav.	Arbetet med kartläggning av processer och uppbyggande av ledningssystem och intranät har fortsatt under 2022.
Miljö	Utebliven certifiering för nyproduktion	Risk att tappa preliminär certifiering Miljöbyggnad Silver på grund av till exempel bristfällig överlämning från projekt till förvaltning eller brister i styrning för förvaltning av certifieringen.	Säkerställa att rutiner, checklistor och uppföljningsinstrument finns samt att förvaltningsrutiner implementeras.
Miljö	Skador på våra fastigheter – förändrat klimat	Risk för skador på våra fastigheter på grund av klimatförändringar så som extrema väder, höjda temperaturer och höjda vattennivåer.	En plan för att identifiera aktuella risker och fastigheter som ligger i riskzon för konsekvenser från klimatförändringar kommer att arbetas fram.
Miljö	Ineffektiv/felaktig resursanvändning och materialval	Risk för ineffektiv användning av resurser (till exempel energi) och bristfälliga val av material ur ett kvalitets- och miljöperspektiv på grund av exempelvis kostnad före kvalitet, bristfällig kunskap om cirkularitet eller fel/för stora inköp.	Åtgärder, styrning och uppföljning hanteras i Skolfastigheters miljöprogram. Mer information om detta finns på sida 14.



Årsredovisning

Skolfastigheters investeringar i fastighetsbeståndet uppgick 2022 till 899 mnkr (933 mnkr). Hyresintäkterna uppgick till 792 mnkr (703 mnkr), vilket är en ökning med 89 mnkr från 2021. De ökade intäkterna beror dels på uthyrning av förvärvade och nyproducerade lokaler, dels på indexreglering av existerande hyresavtal.

Skolfastigheters hyresintäkter återinvesteras oavkortat i bolagets fastigheter i form av drift, underhåll och nybyggnationer. Kostnader för fastighetsdrift och administration för perioden uppgick till 241 mnkr (195 mnkr) medan kostnaderna för reparationer och underhåll ökade med 6 mnkr jämfört med föregående år och uppgick till 37 (31) mnkr.

Innehåll

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	31	Not 15 Fordringar hos koncernföretag	46
Resultaträkning	35	Not 16 Andra långfristiga fordringar	46
Balansräkning	36	Not 17 Checkräkningskredit - koncernkonto	47
Kassaflödesanalys	38	Not 18 Övriga fordringar	47
Noter	39	Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	39	Not 20 Antal aktier och kvotvärde	47
Not 2 Leasingavtal – leasegivare	41	Not 21 Disposition av vinst eller förlust	47
Not 3 Fastighetskostnader	41	Not 22 Obeskattade reserver	48
Not 4 Leasingavtal	42	Not 23 Uppskjuten skatteskuld	48
Not 5 Arvode till revisorer	42	Not 24 Långfristiga skulder	48
Not 6 Anställda och personalkostnader	42	Not 25 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	48
Not 7 Förvaltningsfastigheter	43	Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	44	Not 27 Övriga ej kassapåverkande poster	49
Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	44	Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut ..	49
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	44	Underskrifter	50
Not 11 Bokslutsdispositioner	45	Revisionsberättelse	51
Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt	45	Rapport om årsredovisningen	51
Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader	46	Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar	51
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	46	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	52



Styrelse och verkställande direktör för Uppsala kommun Skolfastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Jämförelsesiffror avseende föregående år anges inom parentes.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden och uppdrag

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB org.nr 556911-0751 ägs till 100 procent av Uppsala Stadshus AB, org.nr 556500-0642 säte i Uppsala som i sin tur ägs till 100 procent av Uppsala kommun. Bolaget bildades 2013. Skolfastigheter har inga dotterbolag.

Skolfastigheter äger och förvaltar skolor och förskolor på uppdrag av Uppsala kommun. Skolfastigheter ska förvärva, avyttra, äga, i egen regi bebygga och förvalta fast egendom och tomträtt för uthyrning av lokaler, huvudsakligen till skol- och förskoleverksamhet inom Uppsala kommun. Samt därmed aktivt bidra till att förvalta skolfastigheter med en standard som matchar de pedagogiska kraven.

Fastighetsbeståndet

Skolfastigheter äger byggnader som återfinns på totalt 141 (142) fastigheter. Våra förvaltade lokaler innehåller totalt 233 (233) kontrakt varav 182 (182) är tecknade med Uppsala kommun och 51 (51) kontrakt avser externa hyresgäster. Beståndet består totalt av cirka 476 000 (475 000) kvm uthyrningsbar area. Övriga hyresgäster hyr cirka 18 900 (18 900) kvm eller 4 (4) procent av uthyrd yta. Av hela beståndet var 0,16 % vakant och uthyrningsbart.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Investeringar och underhåll

Under 2022 har Skolfastigheter genomfört investeringar i ny-, till- och ombyggnationer till ett upparbetat värde om 899 mkr (933 mkr). Detta motsvarar en lägre investeringsvolym om 34 mkr jämfört med föregående år, vilket främst är kopplat till förvärv av mark och byggnader. Investeringsprojekten har ett högre upparbetat värde om 677 mkr (530 mkr) vilket beror på att ett flertal projekt under året har gått från projektering till produktion. Bland dessa återfinns Skolfastigheters tre största investeringsprojekt som avser nybyggnation av skolor, vilka främst bidragit till den högre upparbetningen. Utöver detta har tre av de investeringsprojekt som färdigställts under året haft en högre upparbetning jämfört med föregående år.

Färdigställda investeringsprojekt under 2022:

- Lövstalöts förskola
- Rosendals förskola
- Brantingsskolans idrottshall

- Gränby konstgräsplan
- Kvarngårdesskolan evakuering
- Gåvsta modul
- Domarringens fritidsklubb modul
- Järlåsa modul
- Ärentunaskolan moduler

Skolfastigheter har under året tecknat fem större entreprenadkontrakt för nybyggnation;

- Entreprenad i samverkan avseende nybyggnation av Gunstaskolan och idrottshall
- Entreprenad avseende nybyggnation av Rosendals skola
- Entreprenad gällande nybyggnation av Jälla idrottshallar
- Entreprenad i samverkan gällande nybyggnation av Flogstaskolan
- Entreprenad gällande nybyggnation av Stadsskogens förskola

Skolfastigheter har under året genomfört underhållsprojekt och anpassningar med särskilda fokusområden:

- Hyresgäst Anpassningar för att modernisera befintliga lokaler eller möjliggöra för fler elever.
- Ventilationsprojekt – både underhåll och utökning av kapacitet.
- Tak och fasadprojekt – underhåll av tak och fasad

Ett urval av genomförda projekt

Arbetet med underhålls- och hyresgäst Anpassningar har under året fortsatt på Ellen Fries gymnasium (tidigare Magdeburg/Linnéskolan). Arbetena innefattar bland annat att ny ventilation har installerats och befintlig har utökats, ny rumsindelning har ordnats samt underhåll av ytskikt och fasad har utförts.

På Stordammens skola har arbetet med ventilationsunderhåll fortsatt och uppgradering och byte av ventilationssystemet och uppdatering av elinstallationer har utförts, samt underhåll av ytskikt.

Underhålls- och hyresgäst Anpassningar har genomförts på Lyckebo förskola. Arbetena innefattar bland annat ny rumsindelning för utökning av kök och matsal samt ny avdelning, ny ventilation har installerats och befintlig har utökats, nya köksinventarier har installerats, elinstallationer har

uppdaterats, underhåll av ytskikt samt byte av stammar har genomförts.

Utemiljön på Gränbyskolan har rustats upp. Bland annat har ny asfaltsbeläggning lagts på skolgården, konstgräs, ny lekutrustning och trafikbommar har installerats.

På Domarringens skola har tak- och fönsterrenovering utförts. Detta arbete innefattar bland annat byte av taktegel, installation av nya brandluckor, uppgradering av taksäkerhet och renovering samt underhåll av fönster.

Internt

Från och med september 2022 har Skolfastigheter en ny organisation. Den består av VD, Stab, Hållbarhet och innovation, Finans- och affärsutveckling samt två affärsområden; Projekt och Fastighet. I och med den nya organisationen har Ledningsgruppen bytt namn till Bolagsledningen. Bolagsledningen består utöver VD av utvecklingschef/CFO, chef för affärsområde Förvaltning, chef för affärsområde Projekt, samt VD-assistent.

I och med pandemin under 2020–2021 har arbetslivet förändrats och utvecklats i snabb takt, både på Skolfastigheter och i hela samhället. En förflyttning har gjorts till mer arbete hemifrån och mer digitaliserade arbetsätt.

Arbetet med det interna utvecklingsprojektet ”*Lätt att göra rätt*” har fortsatt och inkluderar arbete med verksamhetsutveckling, kartläggning av processer och uppbyggnad av ledningssystemet. Syftet är att systematisera och effektivisera Skolfastigheters rutiner för att på så sätt korta ned ledtider, förbättra kvaliteten och underlätta regelefterlevnad i bolagets leveranser.

Under 2022 har ett fortsatt utvecklingsarbete pågått med att omarbeta instruktioner, mallar och processkartor inom Skolfastigheters upphandlingsprocess. Interna revisioner av tre upphandlingar har gjorts med avsikt att kontrollera hur upphandlingsprocessen och dess rutiner efterlevs.

Skolfastigheter har arbetat med att utveckla arbetet med informations- och datasäkerhetshantering. Arbetsrutiner och en dataskyddsorganisation med tydliga rollbeskrivningar för att arbeta systematiskt har utvecklats. En organisation för IT-förvaltning är etablerad under 2022.

Sedan 2019 har Skolfastigheter drivit ett projekt med uppdrag att kravställa, upphandla och implementera ett nytt fastighetssystem. Under 2022 har arbetet intensifierats för att få alla bitar på plats. Skolfastigheter har bland annat säkerställt kravuppfyllnad via acceptanstester och planerat för driftsättning 2023. Systemet samlar data om samtliga fastigheter som bolaget äger och förvaltar. Det kommer att effektivisera arbetssättet och ge en bättre överblick för såväl Skolfastigheter som för skolor och förskolor.

Användning av finansiella instrument

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 6 400 (5 800) mnkr varav 5 800 (5 000) mnkr avser kommuninterna lån. Alla lån är amorteringsfria.

Räntorna är satta enligt marknadsmässiga villkor och majoriteten är fasta (17 av 18). Under året har nyupplåning tagits om 600 mnkr och den totala kostnaden för räntor och liknande resultatposter uppgick till runt 66 (61) mnkr.

Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 1,10 (1,09) procent.

För bolagets externa lån betalas en borgensavgift till Uppsala kommun, under 2022 har borgensavgift för tre externa lån betalats om 2,2 mnkr.

Bolaget är anslutet till konkurrensmyndighetens koncernkontosystem med en tilldelad limit. Under 2022 har denna utnyttjats. Denna limit kostar bolaget totalt 700 tkr exklusive räntekostnader.

Verksamhet och resultat

Resultatet från den löpande verksamheten uppgår till 171 (145) mnkr. Årets resultat efter finansnetto uppgår till 100 (82) mnkr.

Omsättningen uppgår till 792 (703) mnkr vilket är en ökning med 89 (24) mnkr från föregående år. Ökningen beror på uthyrning av förvärvade eller nyproducerade lokaler samt uthyrning av tillkommande moduler. Ökningen är dels en följd av indexreglering av existerande hyresavtal.

Drift- och fastighetsadministrationskostnaderna för perioden uppgår till 241 (195) mnkr. Det är en ökning med 44 (23) mnkr från föregående år. Ökat fastighetsbestånd och övertagagandet av elavtalens kostnader utgör den största ökningen av fastighetskostnaderna. Reparationer och underhåll uppgår till 37 (31) mnkr vilket är 6 mnkr mer än föregående år. Kostnaden för reparationer har stigit som en följd av fler felanmälningar och högre materialpriser än föregående år. Underhållskostnaderna ökar marginellt mot föregående år.

Finansiell påverkan av Covid-19 pandemin

Covid-19 har inte drabbat bolaget finansiellt. Bolaget har följt direktiv och rekommendationer från Uppsala kommun för att finansiellt stötta drabbade branscher.

Hållbarhetsrapport

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav om upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning återfinns på s. 5–28.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Enligt Uppsala kommuns lokalförsörjningsplan för pedagogiska lokaler 2022–2031 behöver Uppsala på tio år bygga över 3 200 nya platser i förskolan och 5 900 platser inom skolan. Det är av största vikt att kommunkoncernen arbetar strategiskt med den planerade expansionen. Uppsala och Skolfastigheter måste växa ansvarsfullt med en bibehållen ekonomi i balans. Parallellt med investeringsprojekten har vissa av våra fastigheter ett fortsatt stort underhållsbehov. För att finansiera dessa krävs att vi fortsätter effektivisera och utveckla våra interna rutiner och processer i syfte att finna så kostnadseffektiva åtgärder som möjligt i rätt tid till bästa möjliga kostnad.

Under kommande planperiod har Skolfastigheter särskilt fokus på aktiviteter för minskad energiförbrukning, ökad intern och extern effektivitet genom digitalisering och styrning genom processer, förbättrad kundnöjdhet och samverkan med intressenter.

Bolaget har under 2022 undvikit större kostnadsökningar för mediaförsörjningen genom strategiskt arbete med prissäkring och energieffektiviseringar. Detta arbete intensifieras under kommande år för att mildra effekten av prisökningar när nuvarande prissäkringar går ut.

Bolaget har under året tecknat ett nytt ramavtal med Uppsala kommun som reglerar hyresförhållandena och beställningsprocesser. Detta avtal bedöms innebära ökad möjlighet att effektivisera produktionen av nya lokaler.

Bolagets belåningsgrad är hög och det kommer även fortsättningsvis att vara beroende av finansiering vilket gör att en ökning av räntenivåer har en väsentlig påverkan på bolagets räntekostnad. Bolagets investeringstakt av nya till och ombyggnationer innebär omfattande nyupplåningsbehov då självfinansieringsgraden bedöms ligga på mellan 35–50 % årligen de kommande tre åren.

Bolaget har arbetat aktivt i flera år tillsammans med kommunens finansieringsenhet för att räntesäkra och sprida ut refinansieringsbehovet för att hantera riskerna kopplade till belåningen.

Väsentliga risker och osäkerheter

Skolfastigheter arbetar årligen fram en affärsplan och en internkontrollplan. I samband med det genomförs en riskanalys. Riskanalysen, där risker har identifierats och prioriterats, har under 2022 skett med bolagsledningen. Riskerna värderas utifrån sannolikheten att de inträffar och utifrån hur stor konsekvensen blir om de inträffar. Risker med högst riskvärde åtgärdas bland annat genom aktiviteter i affärsplanen eller kontrollmoment i internkontrollplanen. Internkontrollplanen följs upp två gånger per år.

För att nämna några av Skolfastigheters identifierade och prioriterade risker är det exempelvis, risker kopplat till byggnadsrelaterad ohälsa så som allvarlig olycka på byggarbetsplats och försämrad eller ohälsosam fysisk och psykosocial arbetsmiljö, risk för skador på våra fastigheter i och med ett förändrat klimat och risk ineffektiv/felaktig resursanvändning och materialval.

En fortsatt identifierad risk är effekter av pågående och kommande klimatförändringar, vilket ger ökad risk för både översvämningar och värmeböljor. Det ställer högre krav på våra fastigheter för barn och unga att motstå och skyddas mot värme samt säkras mot skyfall och översvämningar.

Rysslands krig mot Ukraina är en fortsatt risk och osäkerhetsfaktor och påverkar oss som bolag med bland annat kraftigt ökade materialpriser vid nyproduktion, brist på vissa material och högre energipriser. Samtidigt har Sverige drabbats av en mycket hög inflation vilket har förstärkt prisökningarna på både material och tjänster och gett högre räntor. I slutet av 2022 är Sverige också på väg in i en lågkonjunktur vilket kan påverka bolaget både negativt och positivt. Lågkonjunkturer kommer att påverka byggbranschen negativt, med mindre bostadsbyggande. Det kan betyda att flera av våra planerade projekt under närmaste tioårsperioden inte kommer att realiseras, då flera av dem ligger i områden med planerad ny bostadsbebyggelse. Vi kan däremot hoppas på en större konkurrens vid våra entreprenadupphandlingar för de projekt som ska genomföras och att det kan bli lite lättare att få tag på rätt kompetens vid rekrytering.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal anställda	87	90	86	83	72
Nettoomsättning	791 953	703 147	679 343	630 284	562 134
Balansomslutning	8 188 365	7 440 062	6 652 225	6 549 134	6 033 997
Resultat efter finansiella poster	99 637	81 721	161 956	88 693	42 497
Justerat eget kapital	1 300 845	1 132 630	1 054 947	899 743	784 277
Avkastning på eget kap. (%)	7,7	7,2	15,4	9,9	5,4
Investeringar	898 671	933 166	546 246	570 692	807 442
Soliditet (%)	15,9	15,2	15,9	13,7	12,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie kapital	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	538 450	367 375	44 507	960 332
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			44 507	-44 507	0
Årets resultat				125 101	125 101
Belopp vid årets utgång	10 000	538 450	411 882	125 101	1 085 433

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	411 881 697
överkursfond	538 450 000
årets vinst	125 101 029
	1 075 432 726
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	1 075 432 726
	1 075 432 726

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	791 953	703 147
Övriga rörelseintäkter		35 596	24 735
		827 549	727 882
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-277 796	-226 139
Övriga externa kostnader	4, 5	-69 128	-55 081
Personalkostnader	6	-63 806	-65 143
Av-/ nedskrivningar	7, 8	-246 295	-236 282
		-657 025	-582 645
Rörelsens resultat	9	170 524	145 237
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-70 902	-63 516
		-70 887	-63 516
Resultat efter finansiella poster		99 637	81 721
Bokslutsdispositioner	11	40 526	-40 000
Resultat före skatt		140 163	41 721
Skatt på årets resultat	12, 13	-15 062	2 786
Årets resultat		125 101	44 507

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	5 540 119	5 408 092
Inventarier, verktyg och installationer	8	455 744	392 434
Pågående nyanläggningar	14	1 713 587	1 285 035
		7 709 450	7 085 561
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	15	150 617	55 791
Andra långfristiga fordringar	16	0	0
Summa anläggningstillgångar		7 860 067	7 141 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		210	950
Fordringar hos Uppsala kommun		0	40 261
Fordringar hos koncernföretag		241	1 740
Aktuella skattefordringar		12 174	12 213
Fordran koncernkonto	17	10 038	0
Övriga fordringar	18	291 947	232 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	13 688	11 308
		328 298	298 710
Summa omsättningstillgångar		328 298	298 710
SUMMA TILLGÅNGAR		8 188 365	7 440 062

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20, 21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
		10 000	10 000
Fritt eget kapital			
Överkursfond		538 450	538 450
Balanserad vinst eller förlust		411 882	367 375
Årets resultat		125 101	44 507
		1 075 433	950 332
Summa eget kapital		1 085 433	960 332
Obeskattade reserver	22	271 300	217 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13, 23	88 527	73 464
Summa avsättningar		88 527	73 464
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut	25	600 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun	25	5 200 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		5 800 000	5 100 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit - koncernkonto	17	0	192 187
Skulder till kreditinstitut	25	0	200 000
Förskott från kunder		1 857	1 953
Leverantörsskulder		172 526	121 058
Skulder till koncernföretag		1 843	1 329
Skulder till Uppsala kommun	25	741 944	517 021
Övriga skulder		2 320	35 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	22 615	20 570
Summa kortfristiga skulder		943 105	1 089 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 188 365	7 440 062

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		170 524	145 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		246 295	236 282
Övriga ej kassapåverkande poster	28	28 486	20 617
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-70 887	-63 516
Betald skatt		38	408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		203 932	193 791
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och placeringar		65 200	-112 868
Förändring av leverantörsskulder		51 468	69 106
Förändring av kortfristiga skulder		-97 627	56 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten		393 497	351 885
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-898 671	-933 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-898 671	-933 166
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring lån		600 000	580 391
Förändring av långa fordringar		-94 826	890
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		505 174	581 281
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter redovisas i den perioden hyran avses.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Löpande kostnader för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Mark	–
Markanläggningar	9–20 år
Byggnads- och markinventarier	3–15 år
Stomme	5–75 år
Tak	5–40 år
Fasad	5–40 år
Inre ytskikt	5–30 år
Installationer	5–50 år
Hyresgästpassningar	Hyreskontraktets löptid
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidvärdesförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av belopp kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än 12 månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal som operationella. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, förmåner och sjukvård. Samtliga anställda har rätt till friskvårdsbidrag. Rörliga ersättningar utgår till anställda för arbete under exempelvis obekvämt arbetstid. Bonusbaserad ersättning eller ersättning i form av finansiella instrument utgår inte. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I företaget förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförs.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget

kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB ägs till 100 % av Uppsala Stadshus AB, org.nr 556500-0642 med säte i Uppsala. Uppsala Stadshus AB ägs i sin tur av Uppsala Kommun AB, org.nr 212000-3005 med säte i Uppsala. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB ingår i koncernredovisningen som Uppsala Stadshus AB upprättar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Justerat eget kapital

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte

annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Skattesatsen i Sverige sänks i två steg från 22 % till 21,4 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2018 och till 20,6 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2020.

Som ett resultat av detta har berörda redovisade värden för uppskjuten skatt räknats om. Uppskjuten skatt som förväntats återföras fram till 31 december 2020 har beräknats med användning av den skattesats som kommer att gälla i Sverige under den aktuella perioden (21,4 %) och resterande del av den uppskjutna skatten har beräknats med den lägre skattesatsen (20,6 %). Beroende på när i tiden koncernen bedömer att återvinning respektive reglering av det redovisade värdet kommer att ske, kan de uppskjutna skatterna komma att justeras i efterföljande finansiella rapporter.

Not 2 Leasingavtal – leasegivare

Under året har en del befintliga kontrakt omförhandlats och därmed förlängts. Nya kontrakt har skrivits i samband med inflytt i nybyggnationer samt vid övertagande av modulförskolor från Uppsala kommun.

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

	2022	2021
Leasingavtal – leasegivare		
Inom ett år	876 617	744 919
Senare än ett år men inom fem år	1 988 636	1 670 718
Senare än fem år	875 576	678 473
	3 740 829	3 094 109
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	791 953	703 147
	791 953	703 147

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift inklusive fastighetsadministration	241 272	194 871
Reparation och underhåll	36 524	31 268
	277 796	226 139

Not 4 Leasingavtal

Under året har avtal gällande operationell leasing av bilar ingåtts.

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 417 tkr (4 388 tkr).

Nytt hyresavtal på kontorslokaler har tecknats och sträcker sig till 2030.

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

	2022	2021
Inom ett år	4 475	3 495
Senare än ett år men inom fem år	21 701	2 535
Senare än fem år	10 405	0
	36 580	6 029

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	200	283
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	155	280
Skatterådgivning	100	72
Lekmannarevision	70	70
Övriga tjänster	80	184
	605	890
Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	294	643
	294	643

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	32	34
Män	55	56
	87	90
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 548	1 345
Avgångsvederlag tidigare verkställande direktör	-70	-428
Övriga anställda	43 923	42 508
	45 401	43 424
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	788	370
Pensionskostnader för övriga anställda	4 311	4 574
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 304	13 937
	19 404	18 881
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	64 804	62 305

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43%	43%
Andel män i styrelsen	57%	57%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	37%	38%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	63%	62%
Avtal om avgångsvederlag		
Enligt anställningsavtal har vd en uppsägningstid från sin sida om sex månader. Från bolagets sida är uppsägningstiden sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida ska ersättning motsvarande tolv månader utbetalas månadsvis.		

Not 7 Förvaltningsfastigheter		
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	6 614 843	6 360 888
Inköp	3 183	167 829
Försäljningar/utrangeringar	-38 848	-33 246
Omklassificeringar	362 658	119 372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 941 836	6 614 843
Ingående avskrivningar	-1 164 118	-989 100
Försäljningar/utrangeringar	11 054	12 933
Årets avskrivningar	-204 185	-187 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 357 249	-1 164 118
Ingående nedskrivningar	-42 633	-27 133
Återförda nedskrivningar	35 165	0
Årets nedskrivningar	-37 000	-15 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-44 468	-42 633
Utgående redovisat värde	5 540 119	5 408 092
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	5 540 119	5 408 092
Verkligt värde	11 054 674	8 163 158

Fastighetsvärdering genomförd med hjälp av en diskonterad kassaflödesvärdering. Värderingen är genomförd internt och sedan stickprovskontrollerad av oberoende värderingsman. Väsentliga antaganden inkluderar normaliserade driftnetton och med utgångspunkt från 2023 års prognostiserade kassaflöden vilka utgår från kontrakterade hyror 2023 och framåt.

Bolaget måste ha godkännande av kommunfullmäktige vid köp och försäljning av förvaltningsfastigheter.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	515 472	449 741
Inköp	8 007	17 268
Försäljningar/utrangeringar	-1 114	-495
Omklassificeringar	96 271	48 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	618 636	515 472
Ingående avskrivningar	-123 038	-90 398
Försäljningar/utrangeringar	422	191
Årets avskrivningar	-40 276	-32 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 892	-123 038
Utgående redovisat värde	455 744	392 434

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	6,00%	5,00%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	97,00%	97,00%

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2022	2021
Räntekostnader till Uppsala kommun	65 179	57 487
Räntekostnader till kreditinstitut	5 703	6 040
Övriga räntekostnader och avgifter	19	-11
	70 902	63 516

Not 11 Bokslutsdispositioner		
	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	-94 826	0
Överavskrivningar inventarier	54 300	40 000
	-40 526	40 000

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt		
	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	0	2 507
Förändring av uppskjuten skatt	-15 062	279
Totalt redovisad skatt	-15 062	2 786

Avstämning av effektiv skatt				
		2022		2021
		Belopp		Belopp
Redovisat resultat efter finansiella poster		99 637		81 721
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-20 525	20,6	-16 835
Ej avdragsgilla kostnader	20,6	-21	20,6	-12
Ej skattepliktiga intäkter	20,6	3	20,6	0
Bokföringsmässiga avskriv. på byggnader	20,6	-42 415	20,6	-39 026
Skattemässiga avskriv. på byggnader	20,6	36 272	20,6	33 888
Nedskrivning byggnader	20,6	-378	20,6	-3 193
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	20,6	13 243	20,6	0
Direktavdrag skattemässig reparation	20,6	20 521	20,6	26 987
Uppskjuten skatt avs. temporära skillnader	20,6	-15 062	20,6	279
Skatt hänförlig till tidigare år	20,6	0	21,4	2 507
Effekt av koncernbidrag	20,6	-19 534	20,6	0
Överavskrivningar inventarier	20,6	11 186	20,6	8 240
Effekt av underskottsavdrag	20,6	0	20,6	-5 869
Skattemässig utrangering	20,6	5 052	20,6	0
Bokföringsmässig utrangering	20,6	-5 725	20,6	-4 180
Skattereduktion	20,6	2 322	20,6	0
Redovisad effektiv skatt	15,12	-15 062	-3,41	2 786

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader			
2022			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-15 062	-15 062
	0	-15 062	-15 062
2021			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	2 786	0	2 786
	2 786	0	2 786
Förändring av uppskjuten skatt			
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-73 464	-15 062	-88 527
	-73 464	-15 062	-88 527

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 285 035	705 296
Upparbetat under året	887 481	748 069
Omklassificeringar	-458 929	-168 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 713 587	1 285 035
Utgående redovisat värde	1 713 587	1 285 035

Not 15 Fordringar hos koncernföretag		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 791	55 791
Tillkommande fordringar	94 826	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 617	55 791
Utgående redovisat värde	150 617	55 791

Not 16 Andra långfristiga fordringar		
	2022-12-31	2021-12-31
Investeringsmoms	0	890
Investeringsmoms, kortfristig del	0	-890
	0	0

Not 17 Checkräkningskredit - koncernkonto		
	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	350 000	350 000
Utnyttjad kredit uppgår till	220 921	192 187

Not 18 Övriga fordringar		
	2022-12-31	2021-12-31
Investeringsmoms	287 294	210 789
Saldo på skattekonto	1	0
Moms	4 653	20 558
Investeringsmoms att jämkas, kortfristig del	0	890
	291 947	232 238

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	0	27
Förutbetalda kostnader	13 688	11 281
	13 688	11 308

Not 20 Antal aktier och kvotvärde		
	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	10 000	1 000
	10 000	

Not 21 Disposition av vinst eller förlust	
	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	411 882
överkursfond	538 450
årets vinst	125 101
	1 075 433
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 075 433
	1 075 433

Not 22 Obeskattade reserver		
	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	271 300	217 000
	271 300	217 000

Not 23 Uppskjuten skatteskuld		
	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	73 464	76 250
Årets avsättningar	15 062	0
Under året återförda belopp	0	-279
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-2 507
Belopp vid årets utgång	88 527	73 464

Not 24 Långfristiga skulder		
	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	600 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun	3 700 000	2 900 000
	4 300 000	3 500 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till Uppsala kommun	1 500 000	1 600 000
	1 500 000	1 600 000

Not 25 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 400 mnkr (5 800 mnkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	5 200 000	4 500 000
Skulder till kreditinstitut	600 000	600 000
	5 800 000	5 100 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	600 000	500 000
Skulder till kreditinstitut	0	200 000
	600 000	700 000

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	3 367	3 455
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	1 036	1 086
Upplupna räntekostnader	2 508	2 557
Upplupna kostnader avgångsvederlag	0	118
Upplupna kostnader	15 704	13 354
	22 615	20 570

Not 27 Övriga ej kassapåverkande poster		
	2022-12-31	2021-12-31
Utrangering	28 486	20 617
	28 486	20 617

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Hanna Victoria Mörck
Ordförande

Jonas Petersson
Vice ordförande

Andreas Larsson

Göran Hedefalk

Babiker El-Obeid

Kristina Paldanius Engström

Fredrik Hultman

Maris Rasul

Lena Stray Schläger

Mikael Carstensen
Verkställande direktör

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, org.nr 556911-0751.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 29–50 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Kommun Skolfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte

om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, org.nr 556911-0751.

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 5–28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor



Lined area for text input

Omslagsbild: Tunaparkens förskola

Bilder: Anders Tukler, Göran Ekeberg, Jeanette Hägglund.

Salagatan 18A

753 30 Uppsala

info@skolfastigheter.se

Telefon: 018-727 40 30

www.skolfastigheter.se

SKOLFASTIGHETER – EN DEL AV UPPSALA KOMMUN



Lägger grunden. Bygger framtid.

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB, org.nr 556162-6606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-7. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.]

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-27 18:11:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt

Director

Leveranskanal: E-post

Årsredovisning

för

Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB

556162-6606

Utvecklingsfastigheter



Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

FÖRORD	2
STYRELSEN	2
BOLAGSSTRUKTUR	3
NYCKELTAL - Flerårsöversikt	3
HÅLLBARHET OCH MILJÖINFORMATION	5
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
KOMMENTAR TILL EKONOMISKT UTFALL	8
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	10
RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING, KASSAFLÖDESANALYS OCH NOTAPPARAT	11-21

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRORD

Bolaget startades 1972 och hyr sedan dess ut kontors-, industri- och lagerlokaler till Uppsalas näringsliv och offentliga sektor. Den 29 april 2019 beslutade kommunfullmäktige att bolagets fastigheter ska avyttras externt eller inom kommunkoncernen och att bolagets verksamhet, i sin tidigare form, på sikt ska avvecklas.

Verksamheten har, sedan beslutet i kommunfullmäktige, i huvudsak bedrivits inom de tre kärnområdena förvaltning, uthyrning och utveckling/avyttring, alla med det gemensamma syftet att bidra till tillväxt och utveckling för kommunen.

I september 2021 bildades det nya bolaget Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB (UKAF) och i samband med detta omorganiserades kommunens fastighetskoncern. Den personal som tidigare var anställd i UTAB gick över till det nya bolaget och vid sidan av arbetet med fastighetsförsäljningar så har året präglats av bildandet av UKAF och personalens övergång.

UTAB har, sedan verksamhetsövergången till UKAF, gemensam administration och förvaltning med Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB (UKAF). Detta innebär att bolaget förvaltas med samma övergripande värdegrund, regler och rutiner som för UKAF.

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls i mars 2022.

Styrelsens arbete bedrivs utifrån aktiebolagslagens krav och av styrelsen fastställd arbetsordning. En särskild instruktion reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen utses av kommunfullmäktige och speglar de politiska partiernas representation i kommunfullmäktige. Även ersättning till styrelsen beslutas av kommunfullmäktige.

Styrelsen hade vid bokslutsdatumet följande sammansättning:

Peder Granath	Ordförande
Thomas Tjäder	Ledamot
Jan Lundberg	Ledamot
Kjell Haglund	Ledamot
Sara Pellving	Ledamot

Styrelsens sammansättning från och med 2023-02-01

Ordförande:	Erik Pelling
1:e vice ordförande:	Therez Almerfors
Ledamot	Linda Eskilsson
Ledamot	Ehsan Nasari
Ledamot	Tobias Smedberg

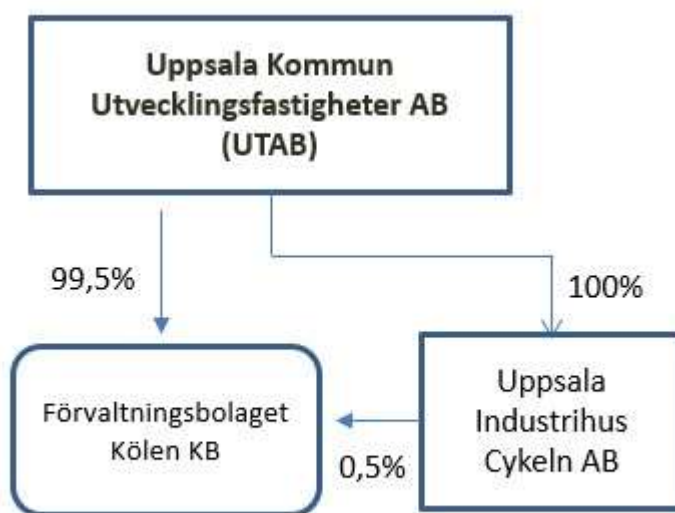
Ledning

Verkställande direktören, Thomas Perslund, leder verksamheten i Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB inom de ramar som styrelsen lagt fast. Bolagets VD och vice VD är anställda i UKAF och uppdraget regleras via upprättat drift och förvaltningsavtal mellan UTAB och UKAF. Företaget har sitt säte i Uppsala.

BOLAGSSTRUKTUR

Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB ägs till 100 % av Uppsala Stadshus AB, org. nr 556500-0642 som i sin tur ägs av Uppsala kommun org. nr 212000-3005. Samtliga med säte i Uppsala.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Uppsala Stadshus AB, org. nr 556500-0642. Moderföretag för hela koncernen är Uppsala kommun, org.nr 212000-3005.



Flerårsöversikt (Mkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Summa intäkter	48	100	75	103	108
Resultat efter finansiella poster	9	78	-145	10	36
Balansomslutning	1 250	1 224	1 427	1 705	1 571
Justerat eget kapital	622	607	567	655	679
Soliditet	50	50	40	38	43

Anm.

I 2018 års resultat ingår vinst från fastighetsförsäljningar med 12,8 mkr

I 2019 års resultat ingår ingen vinst från fastighetsförsäljning

I 2020 års resultat ingår förlust från fastighetsförsäljningar med 156 mkr

I 2021 års resultat ingår vinst från bolag och fastighetsförsäljningar med 54 mkr

I 2022 års resultat ingår vinst från markförsäljning med 6,4 mkr.

Ovan angivna nyckeltal definieras:

Soliditet %:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Justerat eget kapital mkr:

Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

År	Antal kontrakt	Hyresandel (yta-%)	Hyresandel (kr-%)
2023	58	36	35
2024	30	37	40
2025	6	7	6
2026	10	13	14
>2027	1	7	5
Summa	105	100	100

Sammanställning av fastighetsbeståndet per 31 december 2022

UTAB-koncernen innehar ett fastighetsbestånd med uthyrningsbar yta om ca 53 000 kvm, varav ca 36 000 kvm i moderbolaget.

*) Taxeringsvärde ej åsatt eftersom fastigheten är skattebefriad

Fastigheter i moderbolaget	Byggt år	Förvärvat år	Tomtareal kvm	Lokalyta kvm	Tax.värde tkr
Årsta 76:1 (Sylveniusg 8)	1974/76	1977	28 096	7 160	22 639
Boländerna 5:14 (Bolandsg 10)	1959/64	1996	30 088	12 051	46 400
Librobäck 6:1 (Skebog 1-5)	1977	1997	15 389	5 205	34 827
Librobäck 6:2 (Skebog 7)	1977	1997	7 039	0	5 840
Librobäck 14:2 (Seminarieg 26)	1976	1997	6 364	0	1 676
Librobäck 14:3 (Seminarieg 30)	1978	1997	11 406	0	10 712
Librobäck 15:2 (Skebog 8)	-	1997	5 760	0	4 760
Librobäck 15:3 (Skebog 6)	-	1997	7 470	0	6 332
Librobäck 7:2, 7:3 (Vallong 2)	-	2001	12 203	0	0
Librobäck 7:5 (Seminarieg 33)	1973	2001	5 993	0	5 500
Librobäck 7:4 (Seminarieg 33C)	1971	2001	6 431	0	7 000
Librobäck 15:4 (Skebog 2)	1982	2001	4 544	1 950	9 792
Fålhagen 10:5 (Björkg 4)	1984	2001	10 938	5 285	42 357
Librobäck 13:5 (Seminarieg 33H)	-	2021	6 576	-	7 200
SUMMA	-		169 137	36 517	272 635

HÅLLBARHET OCH MILJÖINFORMATION

Bolagets miljö och hållbarhetsarbete sker genom Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB.

Bolaget var tidigare miljöcertifierat enligt ISO 14001, men valde att inte förnya certifieringen när kommunfullmäktige tog beslut 2019 om att sälja ut bolagets fastigheter och på sikt avveckla bolaget. Ett kontinuerligt arbete med att effektivisera energianvändningen i bolagets fastigheter. Fokus ligger dock i de fastigheter som nu ägs av UKAF.

Mänskliga rättigheter, etik och anti-korruption

UTAB förvaltas genom UKAF som har nolltolerans mot mutor och korruption och bolaget följer Uppsala kommuns policy mot mutor.

Administrativa åtgärder som upphandling sker genom personal anställd i UKAF och följer UKAFs och därmed Uppsala kommunkoncerns riktlinjer och rutiner. Genom att handla upp enligt lag om offentlig upphandling (2016:1145), fortsättningsvis LOU, minskar vi risken för korruption och vi arbetar med att ställa fler och mer specifika krav för att motverka risken för brott mot mänskliga rättigheter i våra leverantörsled. Genom LOU behandlar vi även alla leverantörer likvärdigt och ger dem samma förutsättningar till en affär. En leverantör kollas upp så väl ekonomiskt som rättsligt innan vi ingår ett kontrakt samt under avtalstiden.

Generellt vad gäller upphandlingar tar bolaget stöd av kommunkoncernens upphandlingsavdelning för att hålla sig uppdaterade om lagstiftning och utveckling på aktuella marknader.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

UTAB har ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Historia, uppdrag och verksamhet

Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (tidigare AB Uppsala kommuns Industrihus) startades 1972 och hyr sedan dess ut kontors-, industri- och lagerlokaler till Uppsalas näringsliv och offentliga sektor. I april 2019 beslutade kommunfullmäktige att bolagets fastigheter ska avyttras externt eller överlåtas inom kommunkoncernen och att bolagets verksamhet därefter ska avvecklas. Verksamheten har sedan beslutet i kommunfullmäktige i huvudsak bedrivits inom de tre områdena förvaltning, uthyrning och avyttring, alla med det gemensamma syftet att bidra till tillväxt och utveckling för kommunen. Bolaget har ingen egen personal utan förvaltas i sin helhet av personalen i Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB (UKAF). Detta innebär att bolaget förvaltas med samma övergripande värdegrund, regler och rutiner som för UKAF.

Händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Den 1 januari 2022 genomfördes en omstrukturering av UTAB-koncernen och de tidigare dotterbolagen Industrihus Brand HB och Uppsala kommuns industrihus förvaltnings AB såldes till systerbolaget Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB. De ägarandelar som Uppsala kommuns industrihus förvaltnings AB tidigare haft i Förvaltningsbolaget Kölen KB såldes till Uppsala industrihus Cykeln AB. Alla bolag ingår i sin helhet i Uppsala Stadshus AB:s koncern. Omstruktureringen av UTAB-koncernen samt rivning av byggnader i Librobäck innebär att den uthyrningsbara ytan minskat till ca 53 000 kvm.

Under 2022 lämnade Per Gunneson posten som VD i bolaget och ny VD blev Thomas Perslund, som även är VD i Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB.

Enligt beslutet från april 2019 i kommunfullmäktige att bolagets fastigheter ska avyttras externt eller inom kommunkoncernen och att bolagets verksamhet, i sin nuvarande form, ska avvecklas. Under 2022 har arbetet med att avyttra bolagets fastigheter fortsatt. På grund av det rådande omvärldsläget, med ökade materialpriser, ökad inflation och stigande räntor, har marknaden för avyttring av fastigheter försämrats, varför inga transaktioner skett under 2022 med undantag av en mindre fastighetsförsäljning till Uppsala kommun som gav en intäkt på ca 6,4 mkr.

Inga större byggprojekt har genomförts under året utan fokus har varit på de avyttringsprojekt som pågår.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Mål och måluppfyllelse

Förvaltningen är integrerad med UKAF:s rutiner och processer och därför hänvisas för beskrivning av mål- och måluppfyllelse till UKAF:s förvaltningsberättelse. I UKAFs förvaltningsberättelse beskrivs uppföljning av verksamhetsmål och arbete med kommunens fokusmål och de frågor som berör medarbetare och arbetsmiljö. Detta då UTAB inte har någon personal anställd i bolaget, utan förvaltas av UKAF där personal finns anställd.

Ändamålsenliga lokaler

UTAB har fram till dags dato kontinuerligt sett över fastighetsbeståndet och bevakat marknaden för att identifiera de behov som finns i kommunen. Bolaget har hela tiden en kontinuerlig dialog med våra

hyresgäster för att identifiera förändrade behov och om möjligt kunna erbjuda anpassningar eller andra lokaler. Genom att vi erbjudit alternativ till privata fastighetsägare och bidragit till en större mångfald av lokaler har fler företag haft möjlighet att hitta en lokal som passar just deras verksamhet till ett konkurrenskraftigt pris. Vi har strävat för att alltid vara en inkluderande hyresvärd och bidra till ett diversifierat näringsliv.

Fastighetsbeståndet värde och utveckling

UTAB fastighetsbestånd är värderat till ca 786 mkr (bokfört värde 115 mkr) . För samtliga av bolagets fastigheter pågår avyttringsarbete men marknaden för fastighetstransaktioner har kraftigt försämrats under hösten 2022. För bolagets fastigheter i Librobäck (Börjetull) pågår avyttringsarbete för försäljning till bostadsutvecklare.

Risker och osäkerheter

Bolagets ledning har gjort en identifiering av vilka risker som är relevanta för UTAB verksamhet. Riskbedömningen uppdateras årligen och flertalet punkter följs upp regelbundet i bolagets internkontrollplan. Exempel på risker som är identifierade och där förebyggande åtgärder vidtas är klimatförändring, vikande fastighetsmarknad, skador, historiska miljöskador och fördyring av byggprojekt. Mest aktuellt för bolaget i nuläget är de risker som finns i samband med att bolagets nedmontering/omstrukturering. Processen genomförs kontrollerat och samordnat med den fortsatta struktureringen av UKAF.

Generell kommentar om bedömd ekonomisk risk

Vi har det senaste året sett en kraftigt vikande marknad på grund av det rådande omvärldsläget. Uppsala är dock en attraktiv och växande marknad och efterfrågan på verksamhetslokaler i form av industri- och kontorslokaler förväntas öka längre fram i samband med att befolkningen ökar och industriområden konverteras till bostadsområden. UTAB-koncernens bestånd återfinns i attraktiva områden i tätorten Uppsala. Fastigheterna är av varierande storlek med en bra blandning av kontors- och industrilokaler. Dessa faktorer gör bolaget mycket konkurrenskraftigt och ger möjlighet till att sälja fastigheter till tillfredställande priser när marknaden vänder upp igen.

Framtida osäkerheter

Året har präglats av stor osäkerhet i omvärlden med ökade priser och stigande räntor som följd. Bolagets möjlighet att avyttra fastigheter med god lönsamhet har försämrats. Även pandemins effekter med mer hemarbete och företagens krav på mindre, mer flexibla lokaler kan innebära en mindre efterfrågan på sikt. Bolagets fastigheter är lokaliserade i attraktiva områden varför marknaden både för uthyrning och avyttring är god i jämförelse med många andra fastighetsförvaltare vilket ger en trygghet för goda möjligheter på längre sikt när marknaden vänder upp igen.

KOMMENTARER EKONOMISKT UTFALL

Ägardirektiv och avkastningskrav (har satts för UTAB-koncernen)

UTAB-koncernen

Koncernens resultat före finansiella poster uppgår till 11 mkr. Under året har en mindre markbit sålts med en reavinst på 6,4 mkr. I övrigt har inga fastighetstransaktioner skett i bolaget. Däremot har bolaget rivit ett antal byggnader i området Librobäck och utranteringskostnader för detta har belastat årets resultat. Rensat för detta och övriga jämförelsestörande poster är bolagets resultat 9 mkr före finansnetto, vilket är högre än det avkastningskrav på 7 mkr bolaget har enligt ägardirektivet i Mål & Budget för 2022. Bolagets högre resultat kan i huvudsak förklaras av lägre kostnader inom fastighetsförvaltningen då många initiativ gällande reparation och underhåll har varit begränsade mot bakgrund av att bolagets fastigheter ska säljas.

Vakansgraden i kvarvarande fastigheter är ca 5%, vilket är i paritet med tidigare år. 5 fastigheter i Librobäck ingår inte i nyckeltalet då byggnaderna rivits under året inför kommande försäljning. Genomsnittlig hyresintäkt för kvarvarande fastigheter uppgår till ca 1300 kr/kvm, vilket är en ökning med ca 100 kr/kvm mot föregående år. Bolagets fastighetsinnehav värderas till ca 1,2 miljarder kronor i bokslutet 2022.

Moderbolaget

Intäkter

Bolagets intäkter avseende hyresintäkter och förvaltningsintäkter är ca 12 mnkr lägre än föregående år då några fastigheter sålts sedan 2021, tex fastigheterna Löten 8:2 (Von Bahrs väg 3) samt Årsta 83:3 (Palmsbladsgatan 14) samt att tre bolag som tidigare förvaltats av UTAB har gått över i UKAF-koncernen. Utöver detta har alla fastigheter i Librobäck som är föremål för försäljning tomställts.

Vakansgraden är i paritet med föregående år och uppgår till ca 5% vid bokslutet. Genomsnittlig hyresintäkt för kvarvarande fastigheter uppgår till ca 1300 kr/kvm.

Övriga rörelseintäkter består av en markförsäljning till Uppsala kommun, reavinst 6,4 mkr, samt förvaltningsintäkter från dotterbolagen.

Personalkostnader

Bolaget har ingen egen personal utan förvaltas av sin helhet av personal i UKAF. Årets kostnader avser arvoden till styrelse och lekmannarevisorer.

Övriga externa kostnader

Bolagets övriga externa kostnader avser administration och kostnader kopplade till förvaltningen av bolagets fastigheter. Kostnaderna är i paritet med föregående år justerat för sålda fastigheter.

Övriga rörelsekostnader

Posten består av utrantering som skett vid försäljning av mark samt vid rivning av byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningarna är 3,4 mkr lägre än föregående år och kan förklaras av minskade avskrivningar hänförliga till sålda fastigheter.

Räntekostnader

Under året har bolaget minskat sina skulder varför kostnaden minskat i jämförelse med föregående år. Då bolaget inte längre genomför några nybyggnationer är behovet av nytt kapital litet.

Skatt på årets resultat

Bolaget har i år en stor intäkt på 16 mkr avseende uppskjuten skatt på temporära skillnader. Posten avser uppskjuten skatt för det tidigare dotterbolaget UK Industrihus Brand HB som nu ägs av UKAF-koncernen. Därav har bolagets skuld för uppskjuten skatt avseende Brand HB lösts upp.

Resultatsammanfattning

Sammanfattningsvis kan konstateras att årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt på 13 mkr (exklusive reaförluster, utrangeringar och resultat från andelar i koncernföretag) är ca 8 mkr bättre än föregående år, vilket i huvudsak kan förklaras av lägre kostnader då personalen övergått till UKAF och där i huvudsak arbetar med UKAF:s verksamhet och då fastighetsförvaltningen varit återhållsam med kostsamma underhållsarbeten.

Investeringar

Bolagets investeringar på 11(23)mkr är i paritet med ägardirektiven, men betydligt lägre än tidigare år, vilket kan förklaras av att större underhållsinvesteringar bromsats då huvuddelen av fastighetsbeståndet är under försäljning. Årets samtliga investeringar ligger i moderbolaget UTAB.

Pågående projekt

Vid årsskiftet hade bolaget pågående projekt om 27 mkr i balansräkningen.

Det projekt som pågår är arbete med försäljning av fastigheter i Librobäck där industrimark omvandlas till bostadsmark. Bolaget har sålt två fastigheter och fem ytterligare är under försäljning till bostadsexploaterer. På den sålda marken ska en sanering genomföras och kostnaden för denna är reserverad i bolagets redovisning.

Finansiering

Bolaget finansierar sig via Uppsala kommuns internbank. Bolaget har under året sänkt sitt nyttjade av checkräkningskrediterna med ca 18 mkr. Kvar finns nu ett lån om 220 mkr med en checkräkningskredit uppgående till 160 mkr där 0 mkr är nyttjat vid bokslutstillfället. Detta kan i sin tur jämföras mot fastighetsbeståndet som är värderat till ca 1,2 miljarder kr (UTAB-koncernen).

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 500	12 086	498 909	39 033	606 528
Disposition enligt beslut av årsstämman:			39 033	-39 033	0
Årets resultat				15 905	15 905
Belopp vid årets utgång	56 500	12 086	537 942	15 905	622 433

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	537 941 220
årets vinst	15 905 491
	553 846 711
disponeras så att i ny räkning överföres	553 846 711

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	38 557	44 025
Övriga rörelseintäkter		9 759	55 941
		48 316	99 966
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-22 777	-27 800
Personalkostnader	4	-89	-10 181
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-5 602	-9 048
Övriga rörelsekostnader		-13 748	-15 125
		-42 216	-62 154
Rörelseresultat		6 100	37 812
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 308	44 282
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 468	-3 690
		2 932	40 601
Resultat efter finansiella poster		9 032	78 413
Bokslutsdispositioner		-9 384	-38 113
Resultat före skatt		-352	40 300
Skatt på årets resultat		16 257	-1 267
Årets resultat		15 905	39 033

Balansräkning

Tkr

Not

1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	5	115 028	127 806
Inventarier, verktyg och installationer	6	300	300
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	26 675	17 713
		142 003	145 819

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8	159 824	532 645
Fordringar hos koncernföretag		378 128	0
		537 952	532 645
Summa anläggningstillgångar		679 955	678 464

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 732	2 222
Fordringar hos koncernföretag		557 354	536 956
Skattefordringar		5 686	5 686
Övriga fordringar		2 861	703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	66	254
		569 699	545 821

Summa omsättningstillgångar

569 699 **545 821**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 249 654 **1 224 285**

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

56 500

56 500

Reservfond

12 086

12 086

68 586

68 586

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

537 941

498 908

Årets resultat

15 905

39 033

553 846

537 941

Summa eget kapital

622 432

606 527

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

2 934

3 095

Uppskjuten skatteskuld

6 645

22 902

Övriga avsättningar

65 304

67 906

Summa avsättningar

74 883

93 903

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

11

274 009

261 605

Summa långfristiga skulder

274 009

261 605

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 169

3 681

Skulder till koncernföretag

10

264 585

247 679

Övriga skulder

2 292

2 923

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

9 284

7 967

Summa kortfristiga skulder

278 330

262 250

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 249 654

1 224 285

Kassaflödesanalys

1 jan - 31 dec	2022-12-31 tkr	2021-12-31 tkr
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 100	37 812
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Återlagda av- och nedskrivningar (+)	5 602	9 048
- realisationsvinster (-) / -förluster (+)	7 206	-28 866
- avsättningar (+)	0	-33 682
- övriga ej kassapåverkande poster (+)/(-)	556	0
Erhållen ränta	92	9
Erlagd ränta	-2 468	-3 690
Betald inkomstskatt (-)	0	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 088	-19 422
Förändring i rörelsekapital		
- ökning(-)/minskning(+) av kundfordringar	-1 510	1 070
- ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar o placeringar	-22 368	125 486
- ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	-1 518	-618
- ökning(+)/minskning(-) av övriga kortfristiga skulder	17 606	-115 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 298	-8 804
Investeringsverksamheten		
Försäljning dotterbolag (+)	378 128	25 453
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-9 298	-23 476
Försäljning av materiella anläggningstillgångar (+)	-378 128	165 936
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 298	167 913
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld (-)	0	-200 000
Ökning(+)/minskning(-) av övriga långfristiga skulder	0	40 891
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-159 109
Ökning(+)/minskning(-) av kassa och bank	0	0
Kassa och bank vid årets början	0	0
Kassa och bank vid årets slut	0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolaget ägs till 100 % av Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642, som i sin tur ägs till 100 % av Uppsala kommun, org nr 212000-3005.
Samtliga med säte i Uppsala.

Närmast överordande moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilken bolaget ingår är Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642.

Moderbolag för hela koncernen är Uppsala kommun, org nr 212000-3005.

Uppskattningar

I vissa fall krävs det att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och i framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Intäkter

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser och är redovisade till verkligt värde av vad som bolaget har eller kommer att erhålla.

Leasingavtal

Operationell leasing

Bolaget är leasagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte övergått till bolaget. Leasingavgifterna, inklusive en eventuell först förhöjd hyra, redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. I moderbolag redovisas samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda.

Företagets ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

Inkomstskatter

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 över företagets 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 värde på tillgångar och skulder, så kallade temporära skillnader. De temporära skillnaderna har i huvudsak uppkommit genom förvärv av fastigheter.

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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

Mark	-
Markanläggningar	20 år
Stomme och grund	50 år
Tak	25-50 år
Fasad	25-50 år
Installationer	25-50 år
Inre ytskikt	15-30 år
Hyresgästanpassningar	hyreskontraktets löptid

Finansiella instrument

Om inget annat anges 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.

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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2022	2021
Av bolagets nettoomsättning avser försäljning till koncernbolag, %	45	51
Av bolagets kostnader avser inköp från koncernbolag, %	25	11

Not 3 Ersättning till revisorerna

	2022	2021
PWC		
Revisionsuppdrag	4	106
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		20
Skatterådgivning	28	
Övriga tjänster, skatterådgivning	117	264
	149	390
EY		
Förtroendevalda revisorer		0
Skatterådgivning	30	
Övriga tjänster	492	
	522	0

Not 4 Personal

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	5
Män	0	8
	0	13
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör	348	1 021
Löner och ersättningar till övriga anställda		7 591
	348	8 612
Sociala avgifter enligt lag och avtal		2 406
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	119	105
Pensionskostnader för övriga anställda		1 032
	119	3 543
Totalt	467	12 155

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	2	1
Män	3	4
	5	5

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	0	0
Män	1	1

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	243 465	443 225
Inköp		10 034
Försäljningar/utrangeringar	-30 029	-211 348
Omklassificeringar		1 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 436	243 464
Ingående avskrivningar	-115 659	-215 025
Försäljningar/utrangeringar	22 853	107 826
Årets avskrivningar	-5 602	-8 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 408	-115 658
Utgående redovisat värde	115 028	127 806
Bokfört värde byggnader	80 126	91 641
Bokfört värde mark	34 902	36 165
	115 028	127 806

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	300	7 460
Inköp	0	279
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300	300
Ingående avskrivningar	0	-3 777
Försäljningar/utrangeringar	0	4 366
Årets avskrivningar		-589
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	300	300

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	17 713	6 104
Årets nedlagda kostnader	9 298	13 162
Omklassificeringar	-335	-1 553
	26 676	17 713

Not 8 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital andel, %	Antal aktier	Bokfört värde
Uppsala Industrihus Förvaltnings AB	100	1 000	100
Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB	99,5	0	114 669
Uppsala Industrihus Cykeln AB	100	70	44 579
			159 348

	Org.nr	Säte
Uppsala Industrihus Förvaltnings AB	556396-3403	Uppsala
Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB	916634-0183	Uppsala
Uppsala Industrihus Cykeln AB	556445-3859	Uppsala

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader gällande licenser för mjukvara	66	254
	66	254

Not 10 Skulder till koncernföretag / Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	274 009	261 605
	274 009	261 605
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	264 585	247 679
	264 585	247 679

Not 11 Förfallotider långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom 1-5 år	220 000	220 000
Förfaller senare än 5 år	54 009	41 605
	274 009	261 605

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	0	0
Upplupna sociala avgifter på semesterlöner	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	7 876	5 382
Övriga interimsskulder	1 408	2 585
	9 284	7 967

Not 13 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvar som komplementär i kommanditbolag		
Förvaltningsbolaget Kölen KB	8 367	7 027

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2022-03-30 för fastställelse. Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna Återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Pelling
Ordförande

Therez Almerfors

Linda Eskilsson

Ehsan Nasari

Tobias Smedberg

Thomas Perslund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kommuns Fastighets AB, org.nr 556099-5077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommuns Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Kommuns Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Kommuns Fastighets AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommuns Fastighets AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Kommuns Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommuns Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-27 19:04:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt

Director

Leveranskanal: E-post

Uppsala Kommuns Fastighets AB

Org.nr 556099-5077

Förvaltningsberättelse för 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommuns Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Årsredovisningen är upprättad i valutan svensk krona.

Information om verksamheten

Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag ska projektera, bygga, äga och förvalta centrumanläggningar och bostäder inom Uppsala kommun.

Förvaltningen av bolagets fastigheter köptes under 2022 av systerbolaget Uppsala kommuns arenor och fastigheter AB reglerat i ett förvaltningsavtal.

Under 2022 har bolagets fastighetsbestånd sålts och från och med 1/1 2023 bedriver bolaget inte längre någon verksamhet. Även dotterbolaget Gottsunda Marknad AB har sålts under året.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

Styrelsearbete

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 31 mars 2022. Styrelsens arbete bedrivs utifrån aktiebolagslagens krav och en, av styrelsen fastställd, arbetsordning. En särskild instruktion reglerar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen utses av Kommunfullmäktige som även beslutar om ersättningar till styrelsens ledamöter och suppleanter.

Styrelsen som verkat under året, valdes av kommunfullmäktige den 13 december 2021 för perioden 13/12 2021 - 31/12 2022 och består av följande ledamöter och suppleanter:

Ordinarie ledamöter: Erik Pelling (S) ordförande, Helena Nordström Källström (MP) 1:e vice ordförande, Fredrik Ahlstedt (M) 2:e vice ordförande, Tobias Smedberg (V) ledamot och Jonas Petersson (C) ledamot. Ersättare: Mohamad Hassan (L) och Jonas Segerstam (KD).

Under året har en ledamot begärt entledigande. Fredrik Ahlström (M) ersattes 1 november 2022 av Therez Almerfors (M)

Den 26 januari 2023 beslutade kommunfullmäktige om en ny styrelse för bolaget. Den nya styrelsen utgörs av:

Ordinarie ledamöter: Erik Pelling (S) ordförande, Therez Almerfors (M) vice ordförande, Linda Eskilsson (MP) ledamot, Ehsan Nasari (C) ledamot, Tobias Smedberg (V) ledamot. Suppleanter, Stefan Hanna (UP), Jonas Segerstam (MP) och Jennie Claesson (L).

Fastighetsbeståndet

Bolaget äger per bokslutsdagen 31/12 2022 inga fastigheter.

Försäljningar av fastigheter

Under 2022 har bolagets samtliga fastigheter försålts och avträtts i enlighet med Uppsala kommunfullmäktiges beslut den 13 september 2021 (KSN-2019-0957). Detta har skett i tre steg.

Den 31/3 överläts Gottsunda 34:11 (tidigare del av Gottsunda 34:2 som utgörs av hyresbostäder) samt Gottsunda 44:4 till dotterbolaget Gottsunda Marknad AB. Aktierna överläts sedan till systerbolaget

Uppsalahem AB.

Den 31/10 överläts Gottsunda 34:9 och Gottsunda 34:10 (tidigare del av Gottsunda 34:2 som utgörs av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar) koncerninternt till bolag ägda av Uppsala Stadshus AB. Dessa bolag överläts sedan externt till Hemmaplan AB.

Den 31/12 överläts kvarvarande delar av Gottsunda 34:2 till Kommunstyrelsen.

I och med detta har bolagets hela fastighetsbestånd avyttrats och fr.o.m. 1/1 2023 bedriver bolaget inte längre någon verksamhet. Under början av 2023 kommer beslut fattas om formerna för avveckling för bolaget som beräknas kunna genomföras under 2023.

Investeringar i fastigheter

Årets investeringar uppgick till 24 MSEK och avser hyresgäst Anpassningar samt mindre investeringar.

Omsättning och resultat

Resultatet efter finansiella poster är +89,3 MSEK (-195,4).

Soliditeten efter genomförda försäljningar är 21,6 % (4,9).

Årets resultat efter skatt blev +21,4 MSEK (-171,5).

Finansiell ställning

Bolagets finansiering regleras efter Uppsala kommuns finanspolicy beslutad av kommunfullmäktige och bolagets hela upplåning sker genom Uppsala kommun. Bolaget betalar ett räntepåslag på varje lån, räntepåslagets storlek beslutats av Uppsala kommunfullmäktige. Finansnettot uppgick till -3,8 MSEK (-7,3). Bolaget erhåller inga räntesubventioner.

Möjligheter till fortsatt drift

Under 2022 har bolagets fastighetsbestånd sålts. Bolaget kommer avvecklas under 2023.

Miljöpåverkan

Bolaget bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster	Ägarandel
Uppsala Stadshus AB	6 000	6 000	100%

Flerårsöversikt * (kSEK)	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	62 571	93 117	105 399	95 144	150 259
Resultat efter finansiella poster	89 358	-195 342	-9 254	-12 593	41 794
Balansomslutning	255 350	689 965	942 748	1 028 678	1 035 680
Soliditet (%)	21,6	4,9	22,5	22,1	23,7
Antal anställda	0	14	14	15	18

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 000 000	1 220 711	192 038 313	-165 501 223	33 757 801
Årets resultat				21 398 179	21 398 179
Belopp vid årets utgång	6 000 000	1 220 711	192 038 313	-144 103 044	55 155 980

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 537 088
årets vinst	21 398 179
	47 935 267

disponeras så att i ny räkning överföres	47 935 267
---	------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

KSEK

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter	5		
Hysesintäkter	6, 7	62 565	92 497
Övriga förvaltningsintäkter	8	6	621
Summa intäkter		62 571	93 117
Fastighetskostnader	5		
Kostnader för underhåll och fastighetsutveckling		-855	-1 332
Driftkostnader	9, 10, 11	-37 356	-56 919
Fastighetsskatt		-2 026	-2 553
Övriga rörelsekostnader		-1 777	0
		-42 014	-60 803
DRIFTNETTO		20 557	32 314
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	12	-28 469	-203 883
BRUTTORESULTAT		-7 912	-171 569
Centraladministration	13, 14	-4 062	-3 217
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	15	-148 807	-13 369
Resultat från övriga rörelsegrenar		1 656	78
RÖRELSERESULTAT		-159 126	-188 078
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		252 247	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16	671	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	17	-4 434	-7 283
		248 484	-7 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		89 358	-195 342
Bokslutsdispositioner	18	-72 368	19 264
RESULTAT FÖRE SKATT		16 990	-176 078
Skatt på årets resultat	19	4 408	4 586
ÅRETS RESULTAT		21 398	-171 492

Balansräkning

KSEK

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

20 0 1 253
0 1 253

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark
Inventarier, verktyg och installationer
Pågående Om-/till-/nybyggnationer

21, 22 0 537 993
23 0 85 161
24 0 23 577
0 646 731

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag
Fordringar hos koncernföretag
Andra långfristiga fordringar

25, 26 0 208
27 0 31 191
28 89 107
89 31 506

Summa anläggningstillgångar

89 679 490

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar
Fordringar hos koncernföretag
Aktuella skattefordringar
Övriga fordringar
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 1 227 409
30 248 497 3 592
244 0
31 5 293 2 986
32 0 487
255 261 7 474

Summa omsättningstillgångar

255 261 7 474

SUMMA TILLGÅNGAR

255 350 686 964

Balansräkning

KSEK

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	33, 34		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		6 000	6 000
Reservfond		1 221	1 221
		7 221	7 221
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		26 537	198 029
Årets resultat		21 398	-171 492
		47 935	26 537
Summa eget kapital		55 156	33 758
Avsättningar	35		
Uppskjuten skatteskuld	36	0	4 408
Summa avsättningar		0	4 408
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	37	0	150 000
Övriga skulder	38	36	224
Summa långfristiga skulder		36	150 224
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	1 233
Leverantörsskulder		4 771	9 284
Skulder till koncernföretag	39	191 728	334 336
Koncernkonto Uppsala kommun	40	0	144 268
Aktuella skatteskulder		0	430
Övriga skulder	41	973	8 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42	2 686	853
Summa kortfristiga skulder		200 158	498 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		255 350	686 964

Kassaflödesanalys

KSEK

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-159 126	-188 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	43	180 159	234 477
Erhållen ränta		671	20
Erlagd ränta		-4 434	-7 283
Betald skatt		-430	-1 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		16 841	38 096
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		710	22 131
Förändring koncernkonto		-392 765	-57 612
Förändring av leverantörsskulder		-4 513	-3 389
Förändring av kortfristiga skulder		-20 325	1 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-400 053	431
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-24 054	-43 531
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		492 030	59 489
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		252 247	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		720 223	15 958
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-320 000	0
Förändring övriga finansiella anl.tillgångar		18	-16 347
Förändring övriga långfristiga skulder		-188	-44
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-320 170	-16 391
Årets kassaflöde	44	0	-2
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	2
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

KSEK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och *BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Värdering av tillgångar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncertillhörighet

Bolaget ingår i Uppsala Stadshus AB, organisationsnummer 556500-0642 med säte i Uppsala som upprättar koncernredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter redovisas netto efter moms och rabatter och i den period uthyrningen avser.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

individuellt.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestationen som krävs för att erhålla bidraget utförts. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Stomme och Grund	20-100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	15-50 år
Yttertak	30-50 år
Fasad/Fönster/Entrepertier	30-50 år
El-installationer	40-50 år
VVS-Installationer	15-40 år
Hissar	15-30 år
Värmeanläggningar	40-50 år
Hyresgästanpassningar	15 år

Markanläggningar 20 år

Byggnadsinventarier 15-50 år

Fastighetsinventarier 5-20 år

Markinventarier 5 år

Hyresgästanpassningar som finansieras av hyresgäst mot tidsbestämt
hyrestillägg periodiseras över amorteringstiden.

Inventarier 5 år

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Not Upplysningar om finansiella instrument

Bolaget tillämpar säkringsredovisning.

Ett räntederivat har ingåtts med Uppsala kommun för att omvandla rörlig ränta till fast ränta på två av bolagets lån från Uppsala kommun. Matchning sker till 100 % lånebeloppet av underliggande lån men med en längre löptid på instrumentet än underliggande kapitalbindning. Dock är detta godkänt av kommunens finansutskott och därmed är risken pga skillnaden i löptid övertagen av kommunen som är motpart för bägge transaktionerna.

2022-12-31

2021-12-31

Finansiella instrumentens verkliga värde

Ränte SWAP Uppsala kommun (fast ben 2,42%, rörligt ben
3m Stibor)

-4 165

-4 165

Uppgiften om verkligt värde är framtagen av utfärdaren (Uppsala kommun).

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 3 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantibelopp - Fastigo	0	138
	0	138

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets nettooms. från bolag inom USAB-koncernen	9,72 %	6,21 %
Andel av årets nettooms. från Uppsala kommun	36,99 %	39,56 %
Andel av årets fastighetskostn. från bolag inom USAB-konc.	0,74 %	0,08 %
Andel av årets fastighetskostn. från Uppsala kommun	7,14 %	1,20 %
Andel av årets centrala admin. från bolag inom USAB-konc.	69,10 %	35,10 %

Not 6 Hyresintäkter

	2022	2021
Bostäder		
Hyresintäkter (netto)	4 711	17 773
	4 711	17 773
Lokaler		
Hyresintäkter (netto)	51 403	66 104
Om- & tillbyggnadstillägg	5 921	7 927

	57 324	74 030
Parkering		
Parkering	530	694
	530	694
	62 565	92 497

Not 7 Leasing, leasinggivaren

Operationell leasing avser uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser.
Största enskilda hyresgäst är Uppsala kommun som förhyr 50 % av bolagets uthyrda ytor.

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	0	44 457
Senare än ett år men inom fem år	0	106 472
Senare än fem år	0	26 581
	0	177 510
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	0	4 736

Not 8 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
Övriga förvaltningsintäkter	6	621
	6	621

Not 9 Leasing, leasagaren

Bolaget har inga operationella leasingavtal.

Not 10 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	7
Män	0	7
	0	14
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	62	1 879
Övriga anställda	455	9 925
	517	11 804
Sociala kostnader		

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	373
Pensionskostnader för övriga anställda	8	1 167
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	62	3 605
	70	5 145

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	587	16 949
--	------------	---------------

Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	40 %	15 %
Andel män i styrelsen	60 %	85 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	0 %	80 %

Not 11 Driftkostnader

	2022	2021
Reparationer	4 405	3 575
Fastighetsskötsel	3 228	4 534
Städning	1 649	2 323
El	2 588	3 112
Vatten och avlopp	1 134	1 992
Renhållning	725	863
Uppvärmning	3 677	6 419
Snöröjning	346	896
Fastighetsförsäkring och försäkringsskador	806	1 278
Uthyrnings- & fastighetsadministration	13 952	25 232
Gemensam marknadsföring centrum	621	1 317
Bevakning	4 051	4 958
Hyses-/kundförluster	174	419
	37 356	56 919

Försäkringsskador avser till största delen kostnader som är kopplade till slutregleringen av branden i Gottsundaskolan som inträffade hösten 2018. Dessa kostnader möts av utbetald föräkringsersättning under året (se not 8).

Not 12 Planenliga avskrivningar

	2022	2021
Immateriella anläggningstillgångar	285	342
Nedskrivning immateriella tillgångar	868	0
Byggnader	17 791	26 093
Markanläggningar	1 942	2 449
Inventarier	953	1 302
Byggnadsinventarier anskaffade 2012 eller senare	4 679	6 744
Hysesgästanpassningar (amorteringsplan)	1 951	3 045
Nedskrivningar av fastigheter		163 908

28 469 203 883

Not 13 Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 1,3 MSEK (3,2). Däri ingår kostnader för styrelse, VD, revision, årsredovisning samt del av Uppsala Stadshus AB och Uppsala Arenor och Fastigheter ABs administration.

Not 14 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
EY		
Övriga tjänster	4 457	424
	4 457	424
PWC		
Revisionsuppdrag	275	220
Revisionsuppdrag (biträde lekmannarevisionen)	36	14
	311	234

Not 15 Resultat från försäljning av anläggningstillgångar

	2022	2021
Försäljning fastigheterna del av Gottsunda 34:2, 34:8, 44:1, 44:5	0	-13 369
Försäljning fastigheten Gottsunda 34:2	83 309	0
Försäljning fastigheterna Gottsunda 34:11 och Flöjten 44:4	-2 988	0
Försäljning fastigheterna Gottsunda 34:9 och 34:10	-229 128	0
	-148 807	-13 369

Not 16 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelning HBV Ek.För	0	4
Ränteintäkter Uppsala kommun	667	15
Övrigt	4	1
	671	20

Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader Uppsala kommun	-4 430	-7 271
Övriga räntekostnader	-5	-12
	-4 434	-7 283

Not 18 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av ersättningsfond	0	14 998
Koncernbidrag moder	-72 368	16 749
Avskrivningar byggnader ersättningsfond	0	-12 484
	-72 368	19 264

Not 19 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 408	4 586
Totalt redovisad skatt	4 408	4 586

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		89 358		-176 078
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-18 408	20,60	36 272
Ej avdragsgilla kostnader	0,01	-5	0,00	-4
Skillnad bokförda och skattemässiga avskrivningar	-0,44	395	0,23	407
Försäljning fastigheter, återläggning skillnad mellan bokförings- och skattemässigt värde byggnad	-3,48	3 110	-1,56	-2 754
Återföring nedskrivning fastighetsvärde	0,00	0	-19,18	-33 765
Återföring rest av ersättningsfond	0,00	0	-0,09	-155
Koncernbidrag	-16,68	14 908	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 20 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 669	1 669
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	-1 669	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 669
Ingående avskrivningar	-416	-73
Försäljningar/utrangeringar	701	
Årets avskrivningar	-285	-342
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-416
Utgående redovisat värde	0	1 253

Not 21 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	932 169	1 016 825
Inköp	0	893
Försäljningar/utrangeringar	-932 169	-91 834
Omklassificeringar	0	6 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	932 169
Ingående avskrivningar	-394 176	-240 562
Försäljningar/utrangeringar	413 949	34 146
Årets avskrivningar	-19 773	-28 542
Nedskrivningar	0	-159 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-394 176
Utgående redovisat värde	0	537 993

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	0	642 126
Verkligt värde	0	955 300

Not 22 Taxeringsvärden

Fastighet	Byggnads- värde	Mark- värde	Totalt 2022	Total 2021
Gottsunda 34:2	0	0	0	321 555
Gottsunda 44:4	0	0	0	7 629
	0	0	0	329 184

Not 23 Inventarier, fastighetsinventarier och hyresgästanpassningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 973	214 936
Årets inköp	0	558
Försäljningar/utrangeringar	-181 973	-47 620
Omklassificeringar	0	14 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	181 973
Ingående avskrivningar	-96 812	-120 109
Försäljningar/utrangeringar	104 395	34 388
Årets avskrivningar	-7 583	-11 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-96 812
Utgående redovisat värde	0	85 161

Not 24 Pågående Om-/till-/nybyggnationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	23 577	21 467
Försäljningar/utrangeringar	-47 631	-14 897
Årets aktivering	0	-20 383
Nedskrivning	0	-4 690
Årets investering	24 054	42 080
Utgående saldo	0	23 577

Not 25 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	653	705
Försäljningar/utrangeringar	-653	-52
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	653
Ingående nedskrivningar	-445	-445
Försäljningar/utrangeringar	445	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-445
Utgående redovisat värde	0	208

Not 26

Namn	Kapital- - andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
	0	0	0	0
				0

Not 27 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 191	14 441
Tillkommande fordringar	0	16 750
Avgående fordringar (netto skuld)	-31 191	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	31 191
Utgående redovisat värde	0	31 191

Not 28 Övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Andel HBV Ek.för	54	72
Övriga andelar	36	36
	89	107

Not 29 Hyres- och kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	213	184
Kundfordringar	1 014	226
	1 227	409

Not 30 Fordringar Uppsala kommun koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	0	3 592
Koncernkonto Uppsala kommun	248 497	0
	248 497	3 592

Not 31 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	45	810
Moms	2 042	2 070
Övriga kortfristiga fordringar	3 207	106
	5 293	2 986

Not 32 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	0	487
	0	487

Not 33 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	6 000	1 000
	6 000	

Not 34 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	26 537
årets vinst	21 398
	47 935
disponeras så att i ny räkning överföres	47 935

Not 35 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	4 408	8 994
Under året återförda belopp	-4 408	-4 586
	0	4 408

Not 36 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässigt restvärde byggnader	0	0	0
	0	0	0

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässigt restvärde byggnader	0	-4 408	-4 408
	0	-4 408	-4 408

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Skattemässigt restvärde byggnader	-4 408	0
	-4 408	0

Not 37 Redovisning räntebindingstider långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Uppsala kommun (SWAP)	2,4250	2022-04-28	0	100 000
Uppsala kommun (SWAP)	2,4250	2022-04-28	0	70 000
Uppsala kommun	1,0100	2023-09-08	150 000	150 000
Uppsala kommun	0,0920	2022-03-14	0	150 000
			150 000	470 000
Kortfristig del av långfristig skuld			150 000	320 000

Not 38 Övriga långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner från hyresgäster	0	189
Revers Uppsala kommun (ränte- & amorteringsfri)	36	36
Koncernbidrag	41 177	0
	41 213	224

Not 39 Skulder Uppsala kommun koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskuld	75	129
Förskottsbetalda hyror	0	8 162
Kortfristig del av långfristig skuld	150 000	320 000
Upplupen räntekostnad	476	3 419
Övrigt	0	2 626
Netto koncernbidrag	41 178	0
	191 728	334 336

Not 40 Checkräkningskredit Uppsala kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	50 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	144 464

Not 41 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	759	1 689
Källskatt och arbetsgivaravgifter	25	3 202
Övriga kortfristiga skulder	189	3 280
	973	8 170

Not 42 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	0	325
Övriga upplupna kostnader	2 687	527
	2 687	852

Not 43 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	28 469	39 975
Nedskrivningar	0	163 908
Förlust/vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	148 807	13 369
Utrangeringar	1 239	12 639
Övrigt	1 644	4 586
	180 159	234 477

Not 44 Kassaflödesanalys där koncernkonto redovisas som likvida medel

I enlighet med FAR:s redovisningskommittés uttalande nr. 5 har tillgodosaldo på koncernkonto redovisats som kortfristig skuld till Uppsala kommun. Då detta ger en missvisande bild av årets kassaflöde redovisas nedan en alternativ kassaflödesanalys där koncernkontoförändringen under året redovisas som Likvida medel.

	2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 653	38 097
Förändringar i rörelsekapital	-96 497	19 946
Kassaflöde från investeringsverksamheten	720 223	15 958
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-247 614	-16 392
Årets kassaflöde	392 765	57 609
Likvida medel vid årets början (inkl koncernkonto)	-144 268	-201 877
Likvida medel vid årets slut (inkl koncernkonto)	248 497	-144 268

Uppsala kommuns Fastighets AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna återfinns på en separat sida sist.

Erik Pelling
Ordförande

Therez Almerfors
1:e vice ordförande

Linda Eskilsson

Ehsan Nasari

Tobias Smedberg

Thomas Perslund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB, org.nr 556396-3403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-27 18:03:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt

Director

Leveranskanal: E-post

Årsredovisning

för

Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB

556396-3403

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har inte haft någon verksamhet under räkenskapsåret.

Koncern tillhörighet

Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB ägs till 100 % av Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB, org nr 556457-1452 som i sin tur ägs till 100 % av Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642 som i sin tur ägs till 100 % av Uppsala kommun, org nr 212000-3005. Samtliga med säte i Uppsala.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642. Moderföretag för hela koncernen är Uppsala kommun, org nr 212000-3005.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den 1 januari 2022 genomfördes en omstrukturering av kommunkoncernen och bolaget såldes från Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB, org nr 556162-6606 till Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB. Vidare så överläts bolagets andelar i Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB, org nr 916634-0183 till Uppsala Industrihus Cykeln AB, org nr . 556445-3859 och bolaget förvärvade ytterligare andelar i Uppsala Kommuns Industrihus Brand Handelsbolag, org nr 969643-4480, från Uppsala kommun Utevecklingsfastigheter AB org nr 556162-6606. Därmed äger bolaget 99,9% av andelarna i Uppsala Kommuns Industrihus Brand Handelsbolag.

I samband med det ytterligare förvärvet av Uppsala Kommuns Industrihus Brand Handelsbolag så övertog bolaget den skuld för uppskjuten skatt, avseende temporära skillnader, som tidigare legat i Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB. Övertagandet innebar att ett aktieägartillskott, från moderbolaget Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB, om 12.000.000 kr tillfördes bolaget.

Styrelsen

Styrelsen hade vid bokslutsdatumet följande sammansättning:

Peder Granath Ordförande, Thomas Tjäder Ledamot, Jan Lundberg Ledamot, Kjell Haglund Ledamot, Sara Pellving Ledamot

Styrelsens Sammansättning från och med 2023-02-01

Peder Granath Ordförande, Karin Karelius Ledamot, Kristian P Ljungberg Suppleant

Personal

Bolaget har ingen anställd personal

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Balansomslutning	400 302	102	102	101	102
Soliditet (%)	0	99	99	100	99
Justerat eget kapital	106	101	101	101	101

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	1		0	101
Disposition enligt beslut av årsstämman:			0	0	0
Erhållna aktieägartillskott			12 000		12 000
Årets resultat				-11 995	-11 995
Belopp vid årets utgång	100	1	12 000	-11 995	106

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 000 000
årets förlust	-11 995 384
	4 616
disponeras så att i ny räkning överföres	4 616
	4 616

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.		
Nettoomsättning	1	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1	0
Rörelseresultat	1	0
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	10 550	0
Summa finansiella poster	10 550	0
Resultat efter finansiella poster	10 551	0
Bokslutsdispositioner		
Lämnade koncernbidrag	-5 583	0
Summa bokslutsdispositioner	-5 583	0
Resultat före skatt	4 968	0
Skatter		
Skatt på årets resultat	-16 963	0
Årets resultat	-11 995	0

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

2

400 212

11

Summa anläggningstillgångar

400 212

11

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

90

91

Summa omsättningstillgångar

90

91

SUMMA TILLGÅNGAR

400 302

102

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Reservfond

1

1

Summa bundet eget kapital

101

101

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

12 000

0

Årets resultat

-11 995

0

Summa fritt eget kapital

5

0

Summa eget kapital

106

101

Avsättningar

Övriga avsättningar

16 963

0

Summa avsättningar

16 963

0

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

383 233

1

Summa långfristiga skulder

383 233

1

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

400 302

102

Noter

Tkr

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Justerat eget kapital

Eget kapital vid periodens utgång inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	388 202	1
Förvaltningsbolaget Kölen KB	0	10
	388 202	11

Not 3 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvar som bolagsman i handelsbolag		
Uppsala Kommuns industrihus Brand HB	17 234	11 826
	17 234	11 826

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 30 mars 2023. Uppsala kommuns industrihus förvaltnings AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna Återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peder Granath
Ordförande

Karin Karelius

Thomas Perslund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Konsert och Kongress AB, org.nr 556414-8301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Konsert och Kongress AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Konsert och Kongress ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Konsert och Kongress AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Konsert och Kongress AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Konsert och Kongress AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Konsert och Kongress AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

Erik Svenson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Hélène Maria Westberg

Helene Westberg
Director

2023-02-28 13:40:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Svenson

Erik Svenson

2023-02-28 13:44:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Årsredovisning

för

Uppsala Konsert och Kongress AB

556414-8301

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	17

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Konsert och Kongress AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Uppsala.

Kort och övergripande redogörelse över bolagets verksamhet samt viktiga och väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022 och efter räkenskapsårets slut.

Pandemin

Under ungefär första kvartalet var verksamheten nedstängd p g a pandemin. Det innebar att ställa in eller flytta fram konserter och konferenser och hålla nere kostnaderna i organisationen så gott som möjligt. Nedstängningen medförde stora intäktsbortfall.

Pandemin har haft fortsatt stor påverkan ekonomiskt under året. Dels helt uteblivna intäkter under den nedstängda perioden, men också eftersläpande trögare biljettförsäljning med nya försäljningsmönster och mötesverksamheten som tappat många större konferenser med medföljande intäktsbortfall fortsatt under en tid framöver.

Tvister

Bolaget stämades under 2020 av Brink & Berger som under 2020 gått i konkurs, och som stämde UKK på biljettintäkter för konserter som ställts in och som återbetalats till biljettköpare. Tvisten avgjordes genom att hovrätten ändrade tingsrättens tidigare dom i målet till Brink & Bergers fördel, och Högsta Domstolen beviljade ej prövningstillstånd vilket lett till en kostnad för UKK.

UKK har också stämts av Besterman AB på utbetalning av biljettintäkter för en inställd konsert som återbetalats till biljettköpare. Tvisten avslutades genom förlikning mellan parterna.

Organisatorisk utveckling

Under början av 2022 och våren så genomfördes implementering av 2021 års organisationsförändring. Vissa justeringar har under 2022 gjorts av den ursprungligen planerade organisationen. Bolaget har vidare under året arbetat med att skapa ökad organisatorisk stabilitet.

Ytterligare ett prioriterat arbete har under året varit att genomlysna bolagets arbetsprocesser i syfte att effektivisera och förbättra processerna och stärka driftssäkerheten. Arbetet har biståtts av Public Partner och förändringar ska implementeras löpande under 2023.

Bolaget har under året haft personalomsättning i många delar av organisationen. Ett flertal rekryteringar har genomförts med påföljande onboardingarbete vilket har varit arbetskrävande. Efter ett år av en viss personell rörlighet, så är bedömningen att organisationen alltmer ”sätter sig” med en ökad stabilitet under 2023 vilket ger bolaget mer utrymme att fokusera på resultatutvecklingen.

Arbetsmiljö och brandarbete

En stor uppdatering av det systematiska arbetsmiljöarbetet genomfördes under första kvartalet av ledningsgruppen kring samtliga styrdokument och rutiner, samt uppdatering av SBA och skapandet av en ny brandorganisation. Ett tidigare föreläggande från Brandförsvaret följdes upp av efterkontroll med positivt resultat och godkänd SBA.

Upphandling

Under hösten inledde Konkurrensverket en granskning av hur UKK hade upphandlat scentekniska tjänster vilket ledde till att UKK friades utan påföljd. Under hösten genomfördes upphandling av scentekniska tjänster och implementering av upphandlingen i vardagligt arbete.

Trygghetsarbete

Under hösten tog bolaget tillsammans med UKAF tagit fram möjliga byggnadstekniska åtgärder för att ytterligare stärka säkerheten och den upplevda tryggheten i lokalerna med utgångspunkt i det självmord som ägde rum på UKK i november 2021. Det har utmynnats i ett beslut om höjda glasträcken som före beslut har presenterats för och godkänts av styrelsen. Implementering planeras att göras under sommaren 2023.

Fackliga relationer

Ett prioriterat område har varit att stärka samarbetet och relationer med de fackliga parterna vilket har arbetats med under hela året och har gett goda resultat. Unionen och UKK har arbetat tillsammans för att åstadkomma en ”omstart” för att nå en mer normaliserad samverkan. Unionen har under året tillsatt nya representanter från såväl Unionen som från medarbetare.

Styrelsen

Dåvarande styrelseordförande Rikard Malmström lämnade sin post i samband med valet hösten 2022, och ersattes av Lisa Skiöld. Senare under hösten, i samband med valet, nominerades en ny styrelse med en delvis ny sammansättning som antogs i början av 2023.

Affärsmässighet och ekonomi

Bolaget arbetar fortsatt på att ytterligare stärka dess affärsmässighet och öka intäkterna. Nya mål har satts för de olika verksamhetsbenen för att stärka deras respektive resultat på sikt. Särskilt viktigt är lönsamhetsutvecklingen inom Möten & Event. Affärsmässigheten har utvecklats på en rad konkreta sätt som att vi har utvecklat en digital projektkalkyl för bedömning av affärsmöjligheter som är sammankopplad med ekonomisystemen, högre debiteringsgrad på teknik till kund samt en ny KPI-baserad verksamhetsuppföljning.

I slutet av året aviserade hyresvärderna en uppsägning av nuvarande hyresavtal med föreslagna villkorsändringar för nytt avtal som skulle gälla fr o m 2024. Förhandlingar mellan parterna ska äga rum under 2023.

Det offentliga utbudet

Bolaget har under 2022 implementerat flera förändringar i konsertverksamheten för att stärka utbudet. Flera av dessa förändringar har lett till konserter under hösten medan andra når publiken under våren 2023. Dessa förändringar har lett till ökad positiv uppmärksamhet och överlag god försäljning.

Administrativa rutiner

Bolaget har fortsatt att utveckla sin administrativa hantering och rutiner för det personaladministrativa arbetet, där nya verksamhetssystem och nya arbetsrutiner har implementerats för att effektivisera och kvalitetssäkra, vilket har varit arbetskrävande men också skapat goda resultat.

En ostadig omvärld och konsekvenser för verksamheten

Det ostadiga läget i omvärlden och den lågkonjunktur som etablerats sig har skapat en mycket osäker framtid. Ukrainakriget, inflationen, den svaga kronan, kostnadsökningar och annat skapar stora ekonomiska utmaningar som bolaget behöver bevaka och agera på utifrån behov.

Inpasseringar: 204 049
Antal publika evenemang: 132 (49 egen produktion)
Antal möten/konferenser: 5 Möten/90 konferenser
Ambassadörsskap Konsertpublik: 8.6/10

Antal sålda biljetter hela året: 65 165
Antal flerdagarsmöten M&E: 24
Antal internationella möten M&E: 7

Ägarförhållanden

Uppsala Konsert & Kongress AB ägs till 100% av Uppsala Stadshus AB, org.nr 556500-0642.
Moderbolaget Uppsala Stadshus AB är helägt av Uppsala kommun.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala Konsert & Kongress AB ska tillhandahålla en mötesplats för musik och övrig kultur för alla målgrupper.

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 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 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.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget har under 2022 tagit stora steg i planerad riktning. Konsertutbudet har utvecklats, mötesverksamheten har fått tillbaka en bättre nivå på förfrågningar och organisationen har allteftersom stabiliserats. Utmaningar i drift och personalomsättning har successivt adresserats och avtagit. Förväntan är att detta ska fortsätta under 2023 där bolaget fortsätter att utveckla sin konsertverksamhet mot mer kostnads- och produktionseffektivitet, fler lokala samarbeten och en stärkt biljettförsäljning. Lönsamheten inom framför allt mötesverksamheten måste stärkas, och restaurangförsäljningen förväntas öka. Dessa områden är prioriterade.

Vid sidan om detta ska bolaget fortsätta stärka stabiliteten i organisationen, se till att arbetsprocesser är effektiva och säkerställa att vi har rätt kompetens i bolaget för de mål vi har satt.

Risker och osäkerheter

Kostnadsökningarna är mycket oroande. Bolaget har under 2022-2023 fått en kraftig hyresökning.

Hyresavtalet ska omförhandlas inför 2024 där de av hyresvärden föreslagna nivåerna innebär mycket stora kostnadsökningar i såväl hyra som mediakostnader. Kostnadsökningen kommer realistiskt sett inte kunna täckas av egna intäkter i den nuvarande formen som verksamheten bedrivs.

Högre rese- och boendekostnader riskerar att slå mot mötesverksamheten, särskilt de fysiska med långväga gäster som historiskt varit de mest lönsamma. Ökade råvarukostnaderna medför högre kostnader för restaurangverksamheten. Personalbrist inom vissa sektorer p g a pandemin kan skapa rekryteringssvårigheter eller ökade lönekostnader vid nyrekryteringar.

Förväntan på ökad egenfinansiering parallellt med kraftigt ökade kostnader, minskad köpkraft och vissa kvardröjande pandemieffekter skapar en osäker framtidsbild där bolaget och ägare behöver hitta strategier tillsammans. Verksamhetens sammansättning och förutsättningar måste ses över för att skapa realistiska möjligheter att nå både de ekonomiska och verksamhetsmässiga förväntningar som finns på bolaget.

Miljöredovisning

Bolaget har under året följt Uppsala kommuns miljöpolicy. Anläggningen är sedan december 2015 Svanen-märkt i sin helhet, vilket innebär att bolaget ständigt arbetar med förbättringar gällande miljöpåverkan. Vårt kök har grön profil och premierar lokala producenter och leverantörer samt arbetar för att minska matsvinn.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Totala intäkter	46 557	24 519	23 600	52 730	57 523
Rörelsemarginal (%)	-98,4	-306,3	-261,0	-73,7	-58,6
Balansomslutning	89 483	87 219	79 206	68 920	61 108
Resultat efter finansiella poster	-40 959	-39 081	-44 807	-38 856	-34 042
Avkastning på eget kap. (%)	-86,5	-82,4	-94,3	-109,0	-95,1
Soliditet (%)	52,9	54,4	60,0	52,5	58,6
Antal anställda	60	65	68	66	67

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 550	1 640	44 341	-101	47 430
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-101	101	0
Årets resultat				-86	-86
Belopp vid årets utgång	1 550	1 640	44 240	-86	47 344

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 240 198
årets förlust	-85 895
	44 154 303
disponeras så att i ny räkning överföres	44 154 303
	44 154 303

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr		-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	41 346	12 724
Aktiverat arbete för egen räkning		34	0
Övriga rörelseintäkter		5 177	11 795
		46 557	24 519
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-10 222	-2 019
Övriga externa kostnader	3, 4	-39 220	-23 042
Personalkostnader	5	-34 627	-33 984
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 125	-4 443
Övriga rörelsekostnader		-50	0
		-87 244	-63 488
Rörelseresultat	6	-40 687	-38 969
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273	-112
		-272	-112
Resultat efter finansiella poster		-40 959	-39 081
Bokslutsdispositioner	7	40 873	38 980
Resultat före skatt		-86	-101
Skatt på årets resultat	8	0	0
Årets resultat		-86	-101

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	2 295	3 074
		2 295	3 074
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	10	3 337	4 777
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	34	0
		3 371	4 777
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	12	27 722	27 722
		27 722	27 722
Summa anläggningstillgångar		33 388	35 573
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		252	216
Färdiga varor och handelsvaror		205	223
		457	439
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 701	3 593
Fordringar hos koncernföretag	13	51 601	43 842
Aktuella skattefordringar		552	552
Övriga fordringar		1 353	2 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	572	507
		56 779	50 503
<i>Kassa och bank</i>		69	287
Summa omsättningstillgångar		57 305	51 229
SUMMA TILLGÅNGAR		90 693	86 802

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 550

1 550

Reservfond

1 640

1 640

3 190

3 190

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

44 240

44 341

Årets resultat

-86

-101

44 154

44 240

Summa eget kapital

47 344

47 430

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

890

935

Leverantörsskulder

3 684

4 604

Skulder till koncernföretag

25 429

17 825

Övriga skulder

8 156

10 269

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

5 190

5 739

Summa kortfristiga skulder

43 349

39 372

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

90 693

86 802

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr		-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-40 687	-38 970
Avskrivningar		3 125	4 443
Erlagd ränta		-273	-111
Betald skatt		-39	1075
Resultat efter finansiella poster		-37 874	-33 563
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager		-18	-6
Förändring av rörelsefordringar		-6276	-2 243
Förändring av rörelseskulder		3977	8 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-40 191	-27 699
Investeringsverksamhet			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-900	-1 199
Årets amorteringar från koncernföretag		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-900	-1 199
Finansieringsverksamheten			
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		40 873	29 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		40 873	29 000
Årets kassaflöde		-218	102
Likvida medel vid årets början		287	185
Likvida medel vid årets slut		69	287

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella tillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt kostnadsföringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång kostnadsförs direkt när de uppkommer.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken	20
--	----

Materiella anläggningstillgångar

Datorer	33
Flygel	20
Inventarier, verktyg och installationer	20

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Varulager

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

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Kassa, bank

I likvida medel ingår banktillgodohavanden ej anslutna till koncernkonto. Bolagets banktillgodohavanden anslutna till koncernkonto redovisas som fordringar eller skulder hos koncernbolag.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Ersättning vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Uppsala Stadshus AB, org. nr 556500-0642, med säte i Uppsala är närmast överordnat moderbolag och upprättat koncernredovisning i vilken Uppsala Konsert och Kongress AB ingår.

Kassaflödesanalys

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

Nyckeltalsdefinitioner

Totala intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Totala intäkter per rörelsegren

	2022	2021
Totala intäkter per rörelsegren		
Konsertverksamhet	12 414	3 810
Konferensverksamhet	24 280	4 983
Statliga intäkter	4 781	10 506
Övriga intäkter	5 082	5 221
	46 557	24 520

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	98	130
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	39	254
	137	384
Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	40	20
	40	20

Not 4 Operationell leasing - leasagare

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

	2022	2021
Inom ett år	19 353	17 716
Senare än ett år men inom fem år	93 735	74 595
	113 087	92 311

Hyresavtal lokaler Uppsala Förvaltningsfastigheter AB. Hyresavgifterna enligt avtal, exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över hyresperioden.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	36	39
Män	24	26
	60	65
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 160	1 461
Övriga anställda	24 001	23 430
	25 161	24 891
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	215	225
Pensionskostnader för övriga anställda	1 942	1 937
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 480	7 112
	9 637	9 274
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	34 798	34 165
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	60 %	40 %
Andel män i styrelsen	40 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	20 565	12 752
Årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	2 359	1 300
	22 924	14 052

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Koncernbidrag	40 873	38 980
	40 873	38 980

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-86		-101
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	86	20,60	101
Ej avdragsgilla kostnader		-86		-101
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 9 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 893	1 599
Inköp		274
Omklassificeringar		2 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 893	3 893
Ingående avskrivningar	-819	-53
Årets avskrivningar	-779	-766
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 598	-819
Utgående redovisat värde	2 295	3 074

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 570	45 645
Inköp	866	925
Försäljningar/utrangeringar	-1 149	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 321	46 570
Ingående avskrivningar	-41 793	-38 116
Försäljningar/utrangeringar	1 189	
Årets avskrivningar	-2 346	-3 677

Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 950	-41 793
Utgående redovisat värde	3 371	4 777

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 020
Inköp	34	0
Omklassificeringar		-2 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34	0
Utgående redovisat värde	34	0

Not 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 722	27 722
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 722	27 722
Utgående redovisat värde	27 722	27 722

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar moderbolag	45 853	38 980
Övriga systerbolag och förvaltningar	5 747	4 862
	51 600	43 842

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	372	456
Upplupna intäkter	200	51
	572	507

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	2 419	2 296
Sociala avgifter	786	983
Upplupna löner	851	1 267
Reserv för uppsägningslöner	0	0
Övriga upplupna kostnader	100	337
Förutbetalda intäkter	1 034	855
	5 190	5 738

Not 16 Ställda säkerheter

Företaget har inga ställda säkerheter.

Not 17 Eventualförpliktelser

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur:

Lisa Rauséus Skiöld

Magnus Wikberg

Johan Pelling

Anna Christina Alfredsson

Bengt Sandblad

Håkan Tribell

Josefin Berglund

Henrik Lillsjö
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Hélène Westberg
Huvudansvarig
Auktoriserad revisor

Erik Svensson
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Parkerings AB, org.nr 556044-4498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Parkerings AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Parkerings ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Parkerings AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Parkerings AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Parkerings AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Parkerings AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niclas Bergenmo
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-27 14:29:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Niclas Bergenmo

Datum

Niclas Bergenmo
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Uppsala
parkering



Årsredovisning 2022 Uppsala parkerings AB





VD har ordet

2022 blev ett mycket händelserikt år, såväl för Uppsala parkering som för omvärlden. Året startade i en covid-19-nedstängning som följdes av Ukrainakrisen, kraftigt stigande elpriser, höjda räntor och den högsta inflation landet sett på mycket länge. Men trots alla dessa utmaningar blev 2022 faktiskt ett bra år för bolaget.

I början av året startade byggtreprenaden för nya mobilitetshuset Brandmästaren. En anläggning med närmare 600 parkeringsplatser, ytor för cykelparkering och verksamhetslokaler i gatuplanet. Renoveringen av Kvarnengaraget avslutades strax före sommarsemestrarna och sedan dess har anläggningen nått en ökad beläggningsgrad. En förstudie för en möjlig garageanläggning under Vaksala Torg arbetades fram och ska nu kompletteras med förslag för torgytans utformning.

Bolaget har också medverkat till att stärka centrumutvecklingen på flera sätt under det gångna året. Ett exempel är Fashion Weekend där vi tillsammans med Uppsala Citysamverkan arrangerade en närmast succéartad modevisning i Centralgaraget.

Även ekonomiskt utvecklades 2022 till att bli ett bra år för bolaget. Beläggningsgraden för de flesta av våra parkeringar ökade, vilket gav ett stabilt ekonomiskt resultat som överträffade våra prognoser rejält.

Så med dessa ord tycker jag att vi kan lämna ett – åtminstone för Uppsala parkerings del – bra år bakom oss för att blicka fram mot ett intressant 2023!



Lennart Johansson, VD

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Parkerings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Uppsala Parkering är ett helägt dotterbolag till Uppsala Stadshus AB som i sin tur ägs till 100% av Uppsala kommun. Bolaget 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. Därutöver förvaltar bolaget all gatumarksparkering på allmän plats, cirka 10 000 parkeringsplatser, och cirka 2 500 parkeringsplatser på övrig kommunal kvartermark. Årets verksamhet har bestått av månadsvis uthyrning av parkeringsplatser, tillhandahållande av korttidsparkering med timtaxa på gatumark och i garageanläggningar samt såväl parkeringsövervakning som fordonsflytt.

Uppsala Parkering är medlem i Svenska Parkeringsföreningen (Svepark).

Företaget har sitt säte i Uppsala.

Allmänt om verksamheten under 2022

I början av 2022 togs Folkhälsomyndighetens Covid-19 restriktioner bort och rörligheten i samhället har snabbt återgått till det normala med ökad beläggning på både gatumark, kvartermark samt i anläggningar. Kort därpå startade kriget i Ukraina. Detta kom att leda till höga el- och drivmedelspriser och inte minst räntan och inflationen som snabbt drivits upp till höga nivåer. Mindre avvikande trender med minskade transaktionsvolymen men även räknat i antal kronor har på så sätt noterats på gatumark under juli till augusti men även oktober framåt allteftersom temperaturen sjunkit. Sett över hela året har bolagets omsättning utvecklats väldigt starkt vilket huvudsakligen förklaras av ökad beläggning. Den höga omsättningen i kombination med en utpräglad kostnadsmedvetenhet återspeglas i det starka resultatet för året som gått, ett resultat som överträffar även åren före pandemin.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kvarnengaraget

Anläggningen har genomgått en omfattande renovering som pågått sedan tidig 2020 fram till mitten av 2022. Renoveringen har skett i etapper vilket har påverkat beläggningen negativt men som successivt har ökat efter färdigställandet. I samband med renoveringen har fasta hyrplatser tagits bort och i stället har tillståndsområden införts. Detta för att dels skapa flexibilitet i anläggningen och dels ha samma prisnivå gentemot samtliga kunder som köper samma tillstånd.

Lönehanteringssystem HRM

I början på året gick bolaget över till HRM, ett nytt löne-och personalsystem, som Uppsala kommun upphandlat för förvaltningar och ett antal kommunala bolag. Bolagets lönehantering har från och med 1 februari outsourcats till löneservice på Uppsala kommun. Systemet har visat sig ha brister som medfört att rapporter, bokföringsunderlag och löner initialt visat sig innehålla felaktigheter. Dessa har dock noterats av bolagets kontrollfunktioner och kunnat rättas i god tid. Bolaget har löpande uppföljning internt med kommunen och HRM för att säkerställa och kvalitetssäkra underlagen och rapporterna från lönesystemet.

Utredning kring parkeringsgarage under Vaksala torg

Arbete kring eventuellt framtida parkeringsgarage under Vaksala torg har tagit fart genom att trafikutredning gällande anläggning om cirka 500 parkeringsplatser har initierats.

Hyesavtal tecknat för Brandmästaren

Bolagets andra parkeringsanläggning i Rosendal, Brandmästaren, har blivit försenat med några månader. Detta berodde initialt på marksaneringsarbetet som visat sig vara mer omfattande än tidigare befarat och kom att pågå även under större delen av året. Ytterligare faktorer som fördröjt projektet är möjliggörandet av särskilda anpassningar av verksamhetslokaler, som kommer att finnas på bottenplan, till detaljhandeln där ett giltigt avtal undertecknades kort innan årsskiftet 2022/2023. Detta har kommit att påverka hela projektet där formellt ett nytt bygglov måste lämnas in samtidigt som produktionen fortlöper.

Parkering på kommunal kvartersmark

Uppsala kommuns arbete med parkering är ett viktigt verktyg för att nå kommunens mål för bland annat tillgänglighet, miljö och klimat. Bolaget har därför deltagit i utredningar tillsammans med systerbolagen Uppsala kommun Skolfastigheter, Uppsala arenor och fastigheter och med Uppsala kommun under året. De huvudsakliga slutsatserna från utredningen är att parkeringsytorna på kommunal kvartersmark kan samnyttjas med allmänheten samt att laddinfrastrukturen på kommunal kvartersmark kan byggas ut till förmån för såväl kommunens fordonsflotta som för privata fordon och att avgift bör införas samordnat i hela koncernen för personalparkering. Uppsala Parkerings kommer tillsammans med de övriga aktörerna att leda detta arbete.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ny styrelse från 1 januari 2023

Uppsala Parkering är ett kommunalt bolag och styrelsen består av förtroendevalda som utses av Uppsala kommuns fullmäktige. Efter valet i september 2022 utsåg kommunfullmäktige bolagets styrelse för nästa mandatperiod. Den nya styrelsen tillträdde den 1 januari 2023.

Nytt pensionsavtal från 1 januari

Det nya pensionsavtalet, AKAP-KR, trädde i kraft den 1 januari. Avtalet omfattar alla anställda inom kommunal sektor. Bland de viktigaste förändringarna är att pensionsavsättningen höjs från 4,5% till 6,0%, vilket innebär cirka 30% i högre pensionskostnader för bolaget.

Kammarrätten prövar bolagets upphandling

Under våren 2022 upphandlade bolaget ett nytt system för digitala parkeringstillstånd och köhantering. Upphandlingen blev överprövat och Förvaltningsrätten beslutade till bolagets nackdel. Bolaget har överklagat Förvaltningsrättens dom i Kammarrätten som i december meddelade prövningstillstånd. Kammarrättens dom förväntas komma under våren 2023.

Upphandling av laddinfrastruktur

Upphandling av en helhetstjänst för laddinfrastruktur då bolagets nuvarande har löpt ut är helt avgörande för det fortsatta arbetet med att förse Uppsala kommuns verksamheter och medborgare med laddplatser. Helhetstjänsten kommer innebära att den upphandlande leverantören ansvarar för samtliga tjänster tillhörande laddning inkluderande projektering, installation och driftsättning, service och underhåll, support mot slutanvändare samt molntjänster och betalösning. Planen är att upphandlingen publiceras under januari 2023.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Framtidsutsikter

Efterfrågan på parkeringsplatser har minskat under de tidigare åren till följd av pandemin men efter att samtliga restriktioner tagits bort sedan början av 2022 har en stark återhämtning noterats. Kriget i Ukraina som kom att leda till höga el- och drivmedelspriser och inte minst räntan och inflationen som snabbt drivits upp till höga nivåer kommer att påverka efterfrågan på parkering negativt. På kort sikt bedömer bolaget att efterfrågan inte kommer att återgå till de nivåer den var innan pandemin. Detta på grund av ett ändrat kundbeteende samt att flera även fortsättningsvis kommer att arbeta hemifrån. Långsiktigt bedömer dock bolaget att efterfrågan fortsatt kommer vara stor. Detta som en konsekvens av att Uppsala fortsätter att växa. Bilförsäljning, särskilt bilförsäljning av eldrivna bilar, fortsätter också att öka och med det även efterfråga på parkeringsplatser försedda med elladdstolpar.

Parkeringsövervakning

Bolaget förvaltar och utvecklar de kommunala parkeringarna i Uppsala och har en aktiv roll i planeringsprocesserna samt bidrar till att de övergripande trafikpolitiska målen uppnås. Bolagets parkeringsvakter arbetar informativt, serviceinriktat och förebyggande genom att ha en bra dialog med kommunens invånare och besökare. Uppsala Parkering bidrar till att stadens trafikflöden fungerar smidigt och har fokus på framkomlighet, tillgänglighet och säkerhet i trafiken. Rapporteringen av felparkerade fordon är en uppgift som är delegerad till Uppsala Parkering från Uppsala kommun och Polismyndigheten.

Parkeringsövervakningen är en del av arbetet för att skapa ett tryggare Uppsala. Bolaget hjälper till vid planering och skyltning av parkeringar, bostadsområden, idrottsplatser och skolor. Närvaro av parkeringsvakterna vid större evenemang och tillställningar i samarbete med bland annat Polisen och övriga myndigheter är numera en självklarhet.

Större ansvar för kommunkoncernens tomtmark

Som kommunalt bolag ligger det i bolagets intresse att ta ett större ansvar för kommunkoncernens kvartersmark som i dag till stor del bevakas av privata aktörer. Uppsala Parkering har möjlighet att skapa bra helhetslösningar som kommer kommuninnevånarna till gagn exempelvis i form av samnyttjande av skolparkeringar. Bolaget kan på ett likriktat sätt ansvara för uthyrning, bevakning och skyltning av parkeringsplatser. Centralt belägna parkeringsytor vid skolor och förskolor är identifierade som prioriterade ytor då parkeringarna har stor potential att samnyttjas.

Parkeringshus i nya exploateringsområden

Bolaget deltar i planering för nya parkeringshus både i nyexploateringsområden och i centrumnära lägen. En av förutsättningar till att Uppsala ska kunna växa på ett hållbart sätt är att kommande parkeringsanläggningar byggs i strategiska lägen och att dessa anläggningar kan erbjuda service och infrastruktur som morgondagens samhälle ställer krav på. För att möta Uppsalas expansion är bedömningen att det finns behov av ett flertal parkeringshus under den kommande 10-årsperioden och Uppsala Parkering kommer därför att vara en självklar aktör som ska arbeta för att tillgodose det behovet.

Laddplatser

Elbilar tar en allt större andel av den svenska fordonsflottan. Den snabba omställningen med en ökande andel laddfordon kräver en välutbyggd laddinfrastruktur som kan tillfredsställa både dagens och morgondagens behov. Till följd av den ökade elektrifieringen ökar även energi- och effektbehovet. Bolaget har ett ansvar att både möta och driva på utvecklingen kring laddplatser. Elfordon är en av nycklarna till att klara de uppsatta klimatmålen och nå en fossilfri fordonsflotta. Statistiken visar att elbilsförsäljningen fortsätter att öka vilket kommer att medföra en stor ökning av efterfrågan på laddplatser och därmed även belastningen av elnätet. På kort sikt finns det risk för flaskhalsproblematik som kan innebära svårigheter för bolaget att bygga ut laddinfrastruktur i den omfattning marknaden önskar. En annan risk som bolaget ser i samband med ökningen av elbilar är den ökande brandrisken. Eftersom det i de nya mobilitetshusen även kommer byggas laddplatser för andra typer av elfordon ser bolaget även här en ökad brandrisk.

Trygghetsupplevelsen i bolagets anläggningar

Trygghetsupplevelsen i bolagets anläggningar är en viktig fråga för bolaget. Bolaget har haft ambitionen att ha öppna tillgängliga anläggningar. Erfarenheten visar dock att uppvärmda olåsta utrymmen drar till sig icke behöriga som skapar otrygghet för kunder och besökare som vill besöka mobilitetshuset på normalt sätt. Framtida anläggningar kan därför behöva byggas med en mer låst och övervakad struktur från början.

Fortsatt digitalisering och systemintegration

Digitalisering, och i många fall även systemintegration, kan krävas av en mängd olika system för att möjliggöra målsättningen om ett effektivare och mer hållbart energi- och resursutnyttjande. Det är bland annat integration för parkeringsledningssystem, lås- och passagesystem och appar så väl som mellan kameraövervakning, larmsystem och betalsystem som administrativa system med ekonomi- och bokningssystem. Detta förutsätter en öppen och flexibel IT-struktur med bibehållen god säkerhet vilket möter en del utmaningar inom kommunens IT-policy som Uppsala Parkering har att förhålla sig till.

Investeringar

Årets investeringar uppgår till 45 miljoner kronor och understiger den nivå som bolaget budgeterat för eftersom projektet Brandmästaren blev uppskjutet på grund av att marksaneringen var mer omfattande än vad det initialt bedömdes att den skulle vara. Bolaget bedömer att årliga investeringar kommer att uppgå mellan 100 och 150 miljoner kronor i och med de expansionerna som planeras i Uppsala kommun där bolaget agerar en viktig part i utbyggnad och etablering av parkeringslösningar.

Parkeringsfriköp

Parkeringsfriköp är ett viktigt styrmedel och en förutsättning för finansiering av de framtida mobilitetshusprojekten. Parkeringsfriköp möjliggörs i och med att Uppsala kommun arbetar med parkeringstal. Genom parkeringsfriköpen får bolaget en hög självfinansieringsgrad. Vid utgången av verksamhetsåret 2022 hade Dansmästaren en självfinansieringsgrad på cirka 40%. Denna kan i framtiden komma att bli ännu högre då det fortfarande finns ledig kapacitet gällande parkeringsfriköp i anläggningen. Motsvarande siffra för Brandmästaren uppskattas bli mellan 40 och 50%.

Bolagets finansiella ställning

Bolaget har idag en stark finansiell ställning men är beroende av att även framöver kunna behålla en hög självfinansieringsgrad vid uppförande av anläggningar. Resultatet kommer att vara på relativt hög nivå de närmaste åren. Bolaget arbetar aktivt med så kallade parkeringsfriköp vid ny exploatering. Exploatörerna betalar bolaget en avgift för att uppfylla bygglovskrav på egna parkeringar i anslutning till bostadsprojekt. Intäkterna från dessa parkeringsfriköp möjliggör för Uppsala Parkerings AB att bibehålla en hög självfinansieringsgrad vid kommande projekt. Det lägre upplåningsbehovet ger lägre räntexponering för bolaget med en bibehållen stark finansiell ställning. Tack vare sin starka likviditet i form av medel från parkeringsfriköp och löpande kassaflöden kunde bolaget i slutet av 2021 minska sin belåning med 50 miljoner kronor. Ingen nyupplåning har skett under 2022 men bolaget ser att kommande åren kommer kräva en högre likviditet än den som kan täckas med löpande kassaflöden. Nyupplåning kommer behövas redan under innevarande år.

Användande av finansiella instrument

Bolaget följer Uppsala kommuns finanspolicy och all upplåning sker med stöd och i samarbete med kommunens finansavdelning. Några finansiella instrument har inte använts under året.

Andra icke-finansiella upplysningar

Bolagets mål är att alla medarbetare ska känna engagemang och vara delaktiga i att ta fram, jobba mot och uppnå de gemensamt uppsatta målen för verksamheten. En trygg och trivsamt arbetsmiljö är en förutsättning för att verksamheten ska kunna drivas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Hållbarhetsupplysningar

Bolaget satsar på miljöfrämjande teknik i verksamheten. Bolagets samtliga fordon är fossilfria. Vid projektering av nya parkeringshus planerar bolaget för solcellsdrift, lokal lagring av el via batterier, modern LED-belysning med styrning samt laddplatser för elbilar.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver inte miljötillståndspliktig verksamhet.

Ägarförhållanden

Uppsala Parkerings AB är ett kommunalt bolag som ägs till 100 procent av Uppsala Stadshus AB som i sin tur är ett av Uppsala kommun helägt bolag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	116 937	99 487	83 664	87 106	89 083
Resultat efter avskrivningar	40 244	32 560	26 952	30 364	32 805
Resultat efter finansiella poster	38 971	30 759	25 089	28 440	31 173
Rörelsemarginal (%)	34	33	32	35	37
Eget kapital	30 755	29 862	26 779	28 116	13 982
Avkastning på eget kap. (%)	150	119	113	99	220
Balansomslutning	369 654	331 670	316 905	269 243	232 851
Soliditet (%)	7	8	7	11	6
Antal anställda	40	36	35	30	29

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	250	50	26 479	3 083	29 862
Disposition enligt beslut av årsstämman:			3 083	-3 083	0
Årets resultat				893	893
Belopp vid årets utgång	250	50	29 562	893	30 755

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 562 301
årets vinst	893 476
	30 455 777
disponeras så att i ny räkning överföres	30 455 777

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2, 3	116 937	99 486
Övriga rörelseintäkter		9 303	7 154
		126 240	106 640
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-41 015	-34 733
Övriga externa kostnader	4, 5	-10 625	-6 132
Personalkostnader	6	-24 447	-24 026
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-9 909	-9 190
		-85 996	-74 081
Rörelseresultat	8	40 244	32 559
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	125	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 398	-1 810
		-1 273	-1 800
Resultat efter finansiella poster		38 971	30 759
Bokslutsdispositioner	11	-37 833	-27 572
Resultat före skatt		1 138	3 187
Skatt på årets resultat	12	-245	-104
Årets resultat		893	3 083

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	13		
Byggnader och mark	14	270 072	276 616
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	58 229	15 910
Inventarier, verktyg och installationer	16	7 298	8 172
		335 599	300 698

Summa anläggningstillgångar

335 599 300 698

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		135	12 722
Fordringar hos koncernföretag	17	22 764	8 533
Övriga fordringar	18	9 994	8 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 162	909
		34 055	30 974

Summa omsättningstillgångar

34 055 30 974

SUMMA TILLGÅNGAR

369 654 331 672

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	20, 21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		250	250
Reservfond		50	50
		300	300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		29 562	26 479
Årets resultat		893	3 083
		30 455	29 562
Summa eget kapital		30 755	29 862
Obeskattade reserver	22	1 951	2 387
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	6 710	6 465
Summa avsättningar		6 710	6 465
Långfristiga skulder	24		
Skulder till koncernföretag	25	80 000	130 000
Förutbetalda intäkter	26	120 282	108 679
Summa långfristiga skulder		200 282	238 679
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av låneskuld till koncernföretag	25	50 000	0
Förskott från kunder		153	174
Leverantörsskulder		5 168	12 301
Skulder till koncernföretag	27	68 612	34 083
Aktuella skatteskulder		1 889	539
Övriga skulder	28	1 099	3 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	3 035	4 047
Summa kortfristiga skulder		129 956	54 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		369 654	331 672

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		40 245	32 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	8 636	7 390
Betald skatt		1 350	233
		50 231	40 183
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		12 587	-12 219
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 670	-1 671
Förändring av leverantörsskulder		-7 133	5 647
Förändring av kortfristiga skulder		-6 807	9 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten		33 208	40 964
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-44 810	-10 066
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-44 810	-10 066
		-11 602	30 898
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		0	-50 000
Lämnade koncernbidrag		0	-25 290
Förändring övriga långfristiga skulder (P-friköp)		11 602	44 392
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 602	-30 898
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut	19	0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bolaget följer de redovisningskrav som avser större bolag.

Värdering av tillgångar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av 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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Intäkterna från parkeringsverksamheten redovisas i den period tjänsten tillhandahållits. Hyresintäkter redovisas netto efter moms och rabatter och i den period som uthyrningen avser.

Parkeringsfriköp innebär att en byggherre hos Uppsala Parkerings AB friköper sig från gällande parkeringsnorm och byggherrens hyresgäster anvisas till en angiven, befintlig eller framtida, parkeringsanläggning hos bolaget. Friköpsbeloppet redovisas initialt som långfristig skuld i samband med att betalningen erhålls från byggherren. När aktuell parkeringsanläggning tas i drift periodiseras intäkten linjärt över 25 år, motsvarande den tid för vilken bolagets skyldighet löper enligt parkeringsfriköpsavtalet.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Nedskrivningar

I enlighet med bolagets redovisningsprinciper skall återanskaffningsvärdet fastställas för anläggningstillgångar när indikation tyder på att tillgångarnas värde kan ha minskat. Beräkning har gjorts för att fastställa anläggningstillgångarnas nettonuvärde. Något nedskrivningsbehov har inte kunnat konstateras under verksamhetsåret.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, stomme och grund	1 %
Byggnader, tak och stomkompletteringar/innerväggar	2 %
Byggnader, elinstallationer	2,5 %
Byggnader, VVS installationer	5 %
Byggnader, ytskikt/slitbanor	10 %
Byggnader, fasad	2-4 %
Inventarier	20 %
Markanläggningar	4 %

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Pensioner

Bolaget köper avgifts- och förmånsbestämd tjänstepensionsförsäkring från ett pensionsinstitut. Utgifterna för detta redovisas som en kostnad i resultaträkningen under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag är stöd från till exempel EU, staten, kommuner och formellt fristående organ (exempelvis regionala utvecklingsfonder) som bildats av dessa och som lämnas i form av överföringar av resurser till ett företag i utbyte mot att företaget uppfyllt eller kommer att uppfylla vissa villkor rörande sin verksamhet.

Offentliga bidrag redovisas enligt följande. Ett bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation ska redovisas som intäkt när villkoren för att erhålla bidraget uppfyllts.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företag ingår är Uppsala Stadshus AB (org.nr. 556500-0642) med säte i Uppsala.

Kassaflödesanalys

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

Likvida medel

I balansräkningen redovisade likvida medel avser sk handkasskort som används för den löpande verksamheten. Inga kontanter hanteras i bolaget. Samtliga övriga medel inom Uppsala stadshuskoncernens koncernvalutakonto har upptagits som kortfristig fordran hos koncernföretag i balansräkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2022	2021
Nettoomsättningens fördelning		
Avgiftparkering	90 487	74 287
Månadsuthyrning	9 514	8 196
Parkeringsanmärkningar/kontrollavgifter	12 857	13 110
Lokalhyror	302	292
Uppdrag fordonsflytt	682	744
Parkeringsfriköp	3 096	2 857
	116 938	99 486

Not 3 Leasing, leasinggivaren

Operationell leasing avser uthyrning av parkeringsplatser och lokaler samt avtalen avseende leasing av inventarier och bilar. Maskinerna leasas normalt på fem år med möjlighet till förlängning med ett år i taget. Bilar leasas på tre år med möjlighet till utköp.

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	1 289	1 518
Senare än ett år men inom fem år	1 852	1 518
Senare än fem år	0	0
	3 141	3 036

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Revisionsuppdrag PwC	-94	-92
	-94	-92
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	-30	-30
	-30	-30

Not 5 Leasing, leasetagaren

Företaget har ingått följande väsentliga avtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal:

- Leasing av personbil
- Leasing av kroppskameror
- Förhyrning av Kvarnengaraget
- Förhyrning av kontor

Årets leasingkostnader avseende leasinavtal uppgår till 3 791 tkr (2 975 tkr).

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

	2022	2021
Inom ett år	-4 421	-3 586
Senare än ett år men inom fem år	-18 492	-16 130
Senare än fem år	0	-1 950
	-22 913	-21 666

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	17	17
Män	23	19
	40	36
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 294	-1 457
Övriga anställda	-15 098	-14 047
Avgångsvederlag	0	-449
	-16 392	-15 953
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-379	-223
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 813	-1 218
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 515	-5 291
	-7 707	-6 732
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-24 099	-22 685

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	33,3 %	28,6 %
Andel män i styrelsen	66,7 %	71,4 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktören och bolaget har en ömsesidig uppsägning om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören rätt till att omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner utbetalas.

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Avskrivningar byggnader	-7 460	-7 287
Avskrivningar markanläggningar	-114	-114
Avskrivningar inventarier	-2 335	-1 789
	-9 909	-9 190

Not 8 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets inköp från företag i USAB koncernen	7,30 %	3,80 %
Andel av årets inköp från Uppsala kommun	29,70 %	28,40 %
Andel av årets omsättning från företag i USAB koncernen	1,00 %	0,40 %
Andel av årets omsättning från Uppsala kommun	6,40 %	6,30 %

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter Uppsala kommun	118	0
Övriga ränteintäkter	7	10
	125	10

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader Uppsala kommun	-1 397	-1 808
Övriga räntekostnader	-1	-2
	-1 398	-1 810

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-38 270	-26 882
Förändring av överavskrivningar	436	-690
	-37 834	-27 572

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skattereduktion avs inventerier	150	
Återföring uppskjuten skattereduktion avs inventarier	-150	150
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-245	-254
Totalt redovisad skatt	-245	-104

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat efter finansiella poster		38 972		30 759
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-8 028	20,60	-6 336
Ej avdragsgilla kostnader		-11		-10
Effekt av förändring av överavskrivningar		-90		142
Effekt av koncernbidrag		7 884		5 538
Bokföringsmässiga avskrivningar		-2 041		-2 035
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		2 286		2 290
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-245		-254
Skatteeffekt av ev ej avdragsgilla räntekostnader/underskottsavdrag		0		412
Uppskjuten skattereduktion avseende 2021 års inventarieanskaffningar		-150		150
Aktuell skattereduktion avseende 2021 års inventarieanskaffningar		150		0
Redovisad effektiv skatt	0,63	-245	0,34	-104

Not 13 Offentliga bidrag

Bolaget har under året erhållit bidrag om sammanlagt 0 tkr (203 tkr).

Not 14 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	309 625	305 615
Inköp	917	4 010
Omklassificeringar	113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 655	309 625
Ingående avskrivningar	-33 009	-25 608
Årets avskrivningar	-7 574	-7 401
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 583	-33 009
Utgående redovisat värde	270 072	276 616
Bokfört värde byggnader och markanläggning	266 169	272 724
Bokfört värde mark	3 903	3 892
	270 072	276 616

Den temporära skillnaden mellan bokfört och skattemässigt restvärde uppgår till 32 572 tkr (31 383 tkr).

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 910	13 709
Inköp	42 432	2 201
Omklassificeringar	-113	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 229	15 910
Utgående redovisat värde	58 229	15 910

Under året färdiställdes fasadkomplettering och klassificerats om till byggnader.

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 092	12 237
Inköp	1 461	3 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 553	16 092
Ingående avskrivningar	-7 920	-6 131
Årets avskrivningar	-2 335	-1 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 255	-7 920
Utgående redovisat värde	7 298	8 172

Not 17 Fordringar Uppsala kommunkoncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga fordringar Uppsala kommun	1 591	2 007
Kortfristiga fordringar Uppsala Stadshuskoncernen	468	255
Koncernkonto Uppsala kommun	20 706	6 271
	22 765	8 533

Not 18 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig fordran parkeringstransaktioner	9 964	8 667
Övriga poster	30	143
	9 994	8 810

Not 19 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	50 000	50 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 20 Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Uppsala Stadshus AB	50	5 000
	50	

Uppsala Parkerings AB är ett helägt dotterbolag och ingår i Stadshuskoncernen med Uppsala Stadshus AB som moderbolaget. Uppsala Stadshus AB ägs i sin tur till 100 procent av Uppsala kommun.

Not 21 Disposition av vinst

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	29 562 301
årets vinst	893 476
	30 455 777
disponeras så att i ny räkning överföres	30 455 777

Not 22 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	1 951	2 387
	1 951	2 387

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	6 465	6 210
Årets avsättning	245	255
Belopp vid årets utgång	6 710	6 465

Not 24 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till Uppsala kommun	0	80 000
	0	80 000

Not 25 Skulder till koncernföretag

Nedan framgår fördelning av bolagets lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
genom Uppsala kommun	1,0900	2023-11-13	50 000	50 000
genom Uppsala kommun	0,9400	2027-05-12	80 000	80 000
			130 000	130 000
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	0

Not 26 Förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald intäkt parkeringsfriköp	120 282	108 679
	120 282	108 679

Not 27 Skulder till Uppsala kommunkoncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskuld	158	6 023
Upplupen räntekostnad	550	548
Skuld till moderbolaget	65 152	26 882
Förskottsbetalda hyror	20	20
Övriga koncerninterna upplupna kostnader	2 732	610
	68 612	34 083

Not 28 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Källskatt och arbetsgivaravgifter	826	674
Momsskuld	273	2 461
	1 099	3 135

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	1 243	1 268
Upplupen pensionskostnad	685	627
Upplupen övertidsskuld	316	736
Sociala avgifter på upplupna löner	489	628
Övriga upplupna kostnader	301	788
	3 034	4 047

Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflöde

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	125	10
Erlagd ränta	-1 398	-1 810
Avskrivningar	9 909	9 190
	8 636	7 390

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Uppsala, det datum som framgår av vår digitala signatur.

Lennart Johansson
Verkställande direktör

Paul Eskilsson
Ordförande

Gunnar Hedberg

Lars-Göran Olsson

Helena Olsson

Ian Engblom Wallberg

Sadeq Dehqan

Fred Pour Aziz

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niclas Bergenmo
Auktoriserad revisor



Uppsala parkering



Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Uppsala stadshus AB
556500-0642
Årsredovisning
räkenskapsår 2022

Innehåll

Ordförande har ordet.....	4
Ledning och styrning	5
Kommunfullmäktige	5
Lagstiftning.....	5
Ägarpolicy	5
Den operativa ägarstyrningen.....	5
Intern kontroll.....	6
Översikt stadshuskoncernen	7
Gemensamma ägardirektiv för bolagen.....	9
Uppsala stadshus AB	12
Destination Uppsala AB.....	14
Uppsalahem AB.....	16
Uppsala bostadsförmedling AB.....	18
Uppsala kommun arenor och fastigheter AB.....	20
Uppsala kommuns fastighets AB	23
Uppsala kommun skolfastigheter AB	24
Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB	26
Uppsala konsert och kongress AB.....	27
Uppsala parkerings AB	29
Uppsala stadshus holding AB	31
Uppsala stadshus holding 2 AB	32
Uppsala stadsteater AB	32
Uppsala vatten och avfall AB	34
Förvaltningsberättelse	37
Väsentliga händelser i bolagskoncernen 2022	37
Resultat och ställning.....	40
Fem år i sammandrag	40
Koncernen	40
Moderbolaget.....	41
Investeringar	41
Finansiering.....	42
Miljöredovisning.....	42

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	44
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.....	47
Förslag till vinstdisposition	47
Resultaträkning för koncernen.....	48
Balansräkning för koncernen	49
Kassaflödesanalys för koncernen	52
Resultaträkning för moderbolaget	53
Balansräkning för moderbolaget	54
Kassaflödesanalys för moderbolaget	57
Redovisningsprinciper och värderingsregler	58
Noter till resultat- och balansräkningar	65

Ordförande har ordet

Uppsala är en av Sveriges mest attraktiva kommuner. Befolkningstillväxten fortsätter att tillhöra den högsta i Sverige och många företag och offentliga verksamheter expanderar. Det är en positiv utveckling för hela Uppsala! För att möta befolkningstillväxten gör kommunkoncernen många investeringar för framtiden. Vi bygger bostäder, skolor, förskolor, idrottsanläggningar, arenor och stärker på flera sätt hela den kommunala infrastrukturen. Den kraftiga tillväxten medför att behovet av investeringar, i en ekonomiskt svår tid, ökar samtidigt som kraven på förbättrad kvalitet i den löpande verksamheten pressar många av de kommunala bolagen.

2022 har på många sätt varit ett händelserikt år. Årets inleddes med pandemirestriktioner som kraftigt begränsade flera av stadshuskoncernens verksamheter, särskilt för kultur- och besöksverksamheterna. I spåren av pandemin och kriget i Ukraina har samhället påverkats av den höga inflationen och den kraftiga kostnadsutvecklingen med bland annat stigande räntenivåer och höga energipriser. Kostnadsläget har tydligt fått genomslag i verksamheterna, både resultatmässigt och att utgifterna för att göra nödvändiga investeringar ökar.

De kommunala bolagen bär en stor del av Uppsala kommuns investeringar. För att fortsätta ha en ekonomi i balans behöver utbyggnaden av Uppsala ske kostnadseffektivt samtidigt som vi fortsätter att bygga ansvarsfullt där vi värnar vår miljö och kommande generationer. Det går att förena, men kommer kräva både kreativitet och nytänkande. De kommunala fastighetsbolagen fortsätter att ta ett stort ansvar för kommunens miljö- och klimatarbete. Engagemanget för att bidra till att Uppsala blir miljösmartare och klimatneutralt redan 2030 är stort. Bolagen bidrar också i stor utsträckning till ett stärkt lokalt innovationsklimat som gynnar både forskning och nyföretagande.

Verksamheterna har gjort ett imponerande arbete med att ställa om efter pandemin och börjat anpassa sig till de nya ekonomiska förutsättningarna. Tack vare engagemang och gemensamt arbete har 2022 varit ett bra år för bolagen i koncernen. Ägardirektiven är i hög grad uppfyllda, måluppfyllelsen är god och koncernen redovisar ett resultat efter skatt på 164 miljoner kronor, vilket är i nivå med tidigare år.

I nära samarbete med dotterbolagens styrelser och verkställande direktörer kommer Uppsala stadshus AB framöver ha ökat fokus på ägarstyrningen i syfte att öka effektiviteten i gemensamma arbetsprocesser. De kommunala bolagen kommer i sin tur stärka sitt arbete för att skapa mer kund- och invånarnytta. Med fokus på kund- och invånarnytta samt effektivitetsförbättringar kommer värdet av de kommunala bolagen att öka för Uppsalas alla kommuninvånare.

Jag är stolt över våra framgångsrika kommunala bolag, vars verksamheter fortsätter att göra skillnad för Uppsalas kommuninvånare. Alla medarbetare och förtroendevalda i styrelserna har all anledning att sträcka på ryggen och känna samma stolthet över sina insatser och för att Uppsala fortsätter att utvecklas hållbart.

Stefan Hanna
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. En del verksamheter har kommunfullmäktige valt att organisera i aktiebolagsform. Uppsala kommuns fullmäktige beslutar årligen Mål och budget, vilket är det främsta styrdokumentet för all kommunal verksamhet oavsett i vilken associationsform verksamheten bedrivs. Mål och budget gäller under en treårsperiod med ett budgetår och två planår. Styrdokumentet består av inriktningsmål med underliggande uppdrag samt ägardirektiv och ekonomiska direktiv i form av resultatkrav och investeringsramar. Kommunfullmäktiges fastställda ägardirektiv är dels bolagsgemensamma och gäller samtliga bolag, dels specifika för respektive bolag. För tre 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

Lagstiftningen för kommunala bolag 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, lagen om allmänna vattentjänster, lagen om kommunernas bolagsförsörjningsansvar och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Ägarpolicy

Kommunfullmäktige i Uppsala har i en ägarpolicy reglerat förhållandet mellan kommunen och dess bolag. Ägarpolicyen gäller för all verksamhet som Uppsala kommun bedriver i helägda aktiebolag och anger övergripande principer för ägarstyrningen.

Uppsala kommuns princip för ägarstyrning av kommunala bolag syftar till att maximera samhällsnyttan genom att erbjuda hållbara och kostnadseffektiva lösningar till högsta kvalitet för såväl kommunkoncernen som för kommunmedlemmarna.

Förutom att gagna demokratiska och ekonomiska intressen ska ägarpolicyen även bidra till att skapa förutsättningar för en väl sammanhållen kommunal organisation och optimalt nyttjande av de samlade kommunala resurserna. Detta sker genom samarbete och samordning dels inom bolagskoncernen, dels med övriga kommunala verksamheter.

Den operativa ägarstyrningen

De kommunala bolagen bildar en bolagskoncern med Uppsala stadshus AB som moderbolag. Per den 31 december 2022 äger Uppsala stadshus AB tretton dotterbolag,

varav tre 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, kultur- och evenemangsverksamhet, vatten- och avfallsverksamhet samt produktion av biogas.

Kommunfullmäktige har delegerat den aktiva 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 lekmanarevisorer utsedda av kommunfullmäktige.

Intern kontroll

Syftet med intern kontroll är att säkerställa att verksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt, att den finansiella rapporteringen och information om verksamheten är tillförlitlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar, föreskrifter, policyer och riktlinjer.

Arbetet med intern kontroll utgår från kommunfullmäktiges beslut 2022 om Reglemente för intern kontroll och Riktlinjen för nämndernas och bolagsstyrelsernas planering, uppföljning och intern kontroll som beslutades av kommunstyrelsen i mars 2021.

Respektive bolagsstyrelse ansvarar för den interna kontrollen inom sina ansvarsområden. Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att det finns en god intern kontroll inom kommunkoncernen och har tillsammans med Uppsala stadshus AB ett samordnande ansvar. Kommunstyrelsen ska enligt uppsiktsplikten bidra med stöd till och utvärdering av den interna kontrollens funktionalitet och ändamålsenlighet och rapportera detta till kommunfullmäktige.

Varje bolagsstyrelse beslutar årligen om en plan för den interna kontrollen. Planen beskriver vad som behöver göras utifrån väsentliga risker som framkommit i riskanalysen. Varje kontrollmoment i internkontrollplanen följs upp enligt beskriven

frekvens och metod. Bolagsstyrelserna redovisar årligen resultatet av sin uppföljning till kommunstyrelsen.

Översikt stadshuskoncernen

Uppsala stadshuskoncern består av moderbolaget Uppsala stadshus AB och dess 13 dotterbolag, varav tre är underkoncerner. Under året tillkom Uppsala holding 2 AB i koncernen.

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.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, miljoner kronor	3 934	3 457	3 282	3 235	3 047
Rörelsens intäkter, miljoner kronor	4 189	3 727	3 529	3 376	3 278
Resultat efter finansiella poster, mnkr	284	219	639	258	280
Resultat efter skatt, miljoner kronor	164	145	611	167	209
Justerad balansomslutning, mnkr*	29 072	28 936	27 825	27 795	25 725
Justerat eget kapital, miljoner kronor	6 238	6 021	5 877	5 197	4 960
Investeringar, miljoner kronor	1 976	1 952	2 559	2 834	2 906
Räntabilitet på eget kapital, %	5%	4%	11%	5%	6%
Soliditet, %	21%	21%	21%	19%	19%
Medelantalet anställda	1 154	1 145	1 010	1 019	952

*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar
Tabell 1 Resultat och nyckeltal koncernen.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 284 (219) miljoner kronor. Både i årets och föregående års resultat ingår jämförelsestörande poster såsom realisationsresultat från avyttrade fastigheter och utrangeringar. 2021 gjordes även en värdering av Gottsunda centrum. Under 2022 avyttrades Gottsunda centrum till den externa köparen Fastighets AB Hemmaplan. Försäljningen innebar en realisationsförlust i koncernen på drygt 63 miljoner kronor efter skatt.

Nettoomsättningen ökade under året med 477 (175) miljoner kronor. Högre omsättning förklaras huvudsakligen av fastighetsbolagens färdigställda och därmed fler uthyrda fastigheter, ökade hyresnivåer samt volymökning och taxehöjningar inom Uppsala vatten och avfall AB. Under året har återhämtningen efter pandemin inneburit en stärkt nettoomsättning för bolagen kopplade till besöksnäringen jämfört med föregående år då bolagen drabbades av nedstängningar och därmed lägre försäljning.

Balansomslutningen per 31 december 2022 var 29 072 (28 936) miljoner kronor. Ökningen om 136 miljoner kronor jämfört med föregående år förklaras av koncernens pågående investeringar samtidigt som fastigheter avyttrats.

Årets investeringar uppgick till 1 976 (1 952) miljoner kronor. Soliditeten uppgick till 21 (21) procent, vilket är i linje med föregående år.

Medelantal anställda i koncernen har under året ökat med 9 stycken. Uppsalahem AB och Uppsala vatten och avfall AB har ökat antal anställda i bolagens olika verksamheter såväl som i respektive bolagsgemensamma funktioner. Uppsala kommun fastighets AB och Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB administreras från 2022 av systerbolaget Uppsala kommun arenor och fastigheter AB, vilket medfört färre antal anställa.

Resultatet och investeringarna kommenteras vidare under bolagsavsnitten i årsredovisningen.

Resultat och nyckeltal – bolag

Nedan presenteras nyckeltal för stadshuskoncernens bolag och underkoncerner.

	Netto-omsättning		Resultat efter finansiella poster		Balans-omslutning		Justerat eget kapital		Soliditet (%)		Investeringar		Medelantal anställda	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Belopp i miljoner kronor														
Uppsala stadshus AB	13	12	61	358	6 829	6 587	4 581	4 364	67%	66%	-	-	-	-
Destination Uppsala AB	24	13	1	5	20	22	1	1	3%	3%	0	0	19	19
Uppsalahem AB	1 573	1 505	283	365	12 550	12 422	5 262	5 118	42%	41%	237	426	286	276
Uppsala bostadsförmedling AB	42	35	5	3	29	30	6	6	20%	20%	0	8	37	45
Uppsala kommun arenor och fastigheter AB	487	297	-5	-28	3 896	3 446	230	226	5%	7%	189	225	205	210
Uppsala kommuns fastighets AB	65	94	89	-208	106	686	55	68	52%	10%	24	44	0	14
Uppsala kommun skolfastigheter AB	792	703	100	82	8 178	7 400	1 301	1 133	16%	15%	899	933	87	90
Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB	61	105	9	79	1 171	1 161	633	620	46%	53%	11	52	0	13
Uppsala konsert och kongress AB	41	13	-41	-39	86	83	47	47	55%	57%	1	1	60	65
Uppsala parkerings AB	117	99	39	31	347	326	32	32	9%	10%	45	10	40	36
Uppsala stadshus holding AB	0	0	8	0	49	182	45	112	92%	61%	-	-	-	-
Uppsala stadshus holding 2 AB	0	0	173	0	174	0	173	0	100%	0	-	-	-	-
Uppsala stadsteater AB	17	6	-78	-79	127	120	87	88	68%	73%	5	8	100	99
Uppsala vatten och avfall AB	848	699	4	11	3 973	3 526	396	394	10%	11%	566	385	320	291

Tabell 2 Resultat och nyckeltal - bolag

Gemensamma ägardirektiv för bolagen

Kommunfullmäktige fastställer gemensamma ägardirektiv som gäller för samtliga bolag och ägardirektiv som är bolagsspecifika. Uppsala stadshus holding AB och Uppsala stadshus holding 2 AB har inga ägardirektiv. För tre 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.

Uppföljning av ägardirektiven och ägaridéerna sker en gång per år, i samband med årsbokslutet. Under året sker löpande uppföljningar genom ägardialoger som genomförs två gånger per år.

Nedan presenteras en sammanvägd bedömning av bolagens måluppfyllelse av de fastställda gemensamma direktiven. De bolagsspecifika ägardirektiven och ägaridéerna avrapporteras under respektive bolagsavsnitt.

De helägda bolagen ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med kommunfullmäktiges styrdokument, bolagsordning och ägardirektiv.

Dotterbolagen ska verkställa kommunfullmäktiges och moderbolagets beslut som är av ägarkaraktär.

Bolagen ska se till både bolagskoncernens och kommunens bästa i såväl verksamhetsbeslut såsom strategiska beslut. Bolagen ska verka för ett effektivt resursutnyttjande för att skapa största möjliga ekonomiska kommunkoncernnyttan. Bolagen ska verka för värdeskapande samarbeten inom bolags- och kommunkoncernen och söka lösningar utifrån ett helhetsperspektiv.

Respektive bolag ska genom affärsplanen synliggöra dess bidrag till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål, uppdrag (se kapitel *Agenda 2030* och *FN:s 17 globala hållbarhetsmål - från globalt till lokalt med mål och uppdrag för nämnder och bolagsstyrelser*), prioriteringar uttryckta i styrdokument samt generella och bolagsspecifika ägardirektiv.

Samråd och dialog mellan bolag och ägare ska ske inför styrelsens fastställande av affärsplan.

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.

Bolagens verksamheter ska bedrivas så att näringsklimatet i Uppsala främjas.

Bolagen ska arbeta med klimat- och miljödriven affärsutveckling och energieffektiviseringar.

Bolagen ska stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda.

Bolagen ska sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.

Dotterbolagen ska följa fastställda redovisningsprinciper för koncernen. Särskilda värderingsfrågor ska lösas i samråd med Uppsala stadshus AB.

Dotterbolagen ska följa fastställda redovisningsprinciper för koncernen. Särskilda värderingsfrågor ska lösas i samråd med Uppsala stadshus AB.

Dotterbolagen ska anmäla följande till Uppsala stadshus AB:

1. årligt fastställande av affärsplaner med strategiska mål för de närmaste tre åren,
2. fastställande av budget och prognos för verksamheten,
3. pågående och planerade investeringar,
4. ställande av säkerheter,
5. befarade tvister eller rättsprocesser som kan vara av större vikt för bolaget eller kommunkoncernen,
6. månadsrapportering,
7. bolagsstyrningsrapport samt
8. årsbokslut och delårsbokslut.

Utveckling av mark i de kommunala bolagen samt köp eller försäljning av fast egendom till aktör utanför kommunkoncernen ska ske i samråd med kommunstyrelsens mark- och exploateringsverksamhet samt godkännas av Uppsala stadshus AB.

Bildande och avveckling av bolag samt köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant ska godkännas av Uppsala stadshus AB.

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.

Rekrytering och förhandling av anställningsvillkor för verkställande direktören i dotterbolagen ska ske i enlighet med process fastställd av styrelsen för Uppsala stadshus AB.

Tabell 3 Ägardirektiv för samtliga bolag beslutade i Mål och budget 2022

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt 16 bolagsgemensamma ägardirektiv till moderbolaget och de elva verksamhetsdrivande dotterbolagen inom stadshuskoncernen. Den sammanvägda bedömningen av alla bolags rapportering visar att de till övervägande del helt uppfyllde de gemensamma ägardirektiven. Totalt bedöms 66 procent av ägardirektiven vara helt uppfyllda, 15 procent som i hög grad uppfyllda och 2 procent delvis uppfyllda. Ägardirektiv som ligger utanför ett bolags verksamhetsområde och grunduppdrag är inte tillämpligt för bolaget i fråga och har därmed inte utvärderats. Ej utvärderade ägardirektiv utgör 17 procent. Till exempel har inte Uppsala bostadsförmedling AB utvärderat hur bolaget har svarat upp mot ägardirektivet som anger att Uppsala stadshus AB ska godkänna köp eller försäljning av bolag då det inte varit aktuellt för dotterbolaget att förvärva bolagsandelar.

Bolagen har bedrivit verksamheterna enligt kommunfullmäktiges styrdokument och har samarbetat inom kommunkoncernen utifrån ett helhetsperspektiv. Tio av bolagen bedöms helt uppfylla ägardirektivet och två av bolagen bedöms delvis uppfylla

ägardirektivet, till exempel deltar Uppsala bostadsförmedling AB i olika samarbetsforum och nätverksträffar för att främja samverkan och erfarenhetsutbyte. Destination Uppsala AB har under året samarbetat med främst Uppsala konsert och kongress AB, Uppsala kommun arenor och fastigheter AB samt Uppsala stadsteater AB.

Alla tolv bolag har helt uppfyllt kravet att verkställa kommunfullmäktiges och moderbolagets beslut av ägarkaraktär.

I bolagens dagliga samarbeten och vid ägardialoger synliggörs hur dotterbolagen har sett både till bolagskoncernens och kommunens bästa bland annat genom ett effektivt resursutnyttjande. Uppsala konsert och kongress AB har till exempel nyttjat gemensamma resurser från kommunledningskontoret i form av verksamhetsstöd.

Bolagens affärsplaner har synliggjort verksamheternas bidrag till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål, uppdrag, prioriteringar samt generella och bolagsspecifika ägardirektiv. I affärsplanen för till exempel Uppsalahem AB har målnöjdhetsuppfyllelse av inriktningsmål och tillämpning av styrdokument redovisats.

Samråd och dialog mellan bolag och ägare har skett inför dotterbolagsstyrelsernas fastställande av affärsplan. Nio av bolagen har helt uppfyllt ägarkravet och två av bolagen har i hög grad uppfyllt ägarkravet. Uppsala stadsteater AB har angett att samråd och dialog i samband med fastställandet av dotterbolagets affärsplan kan utvecklas ytterligare vilket innebär att direktivet anses delvis uppfyllt.

De bolag som planerat för investeringar över 50 miljoner kronor har sökt igångsättningstillstånd hos Uppsala stadshus AB. Sju av bolagen bedöms helt uppfylla ägardirektivet och ett bolag bedöms i hög grad uppfylla direktivet. Uppsala vatten och avfall AB har bland annat ansökt om igångsättningstillstånd för investering vid Hovgårdens avfallsanläggning. Övriga fyra bolag ej utvärderat direktivet då det ligger utanför deras verksamhetsområde och uppdrag.

Åtta av bolagen har helt uppfyllt, tre bolag har i hög grad uppfyllt och ett bolag har delvis uppfyllt ägardirektivet avseende främjande av Uppsala näringslivsklimat. Uppsala arenor och fastigheter AB har strävat efter att öka besöksvolymerna vid evenemang som arrangeras i deras fastigheter. Evenemangen har bidragit till synergieffekter i form av tillresande besökare som också bidragit till bland ökade besök för hotell- och restaurangbranschen i Uppsala.

Stadshuskoncernens bolag har under året arbetat med klimat- och miljödriven affärsutveckling och energieffektiviseringar. Sju av bolagen bedöms helt uppfylla ägardirektivet och fyra bedöms att i hög grad uppfylla ägardirektivet. Uppsala kommun fastighets AB har inte utvärderat kriteriet då bolaget har avyttrat hela sitt kvarvarande fastighetsbestånd under året. Uppsala kommun skolfastigheter AB har under året avslutat ett energiprogram som genomförts i projektform. De nya arbetssätten med tillhörande rutiner och systemstöd är överförda till bolagets linje- och processorganisation.

Åtta av bolagen har helt uppfyllt ägarkravet gällande tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt val av material med hög miljöprestanda. Tre av bolagen uppfyller ägardirektivet i hög grad och ett av bolagen har ej utvärderat kriteriet. Uppsala parkerings AB har arbetat med att införa solcellproducerad el och har säkrat möjligheterna att på mobilitetsanläggningen Dansmästaren i Rosendal kunna nyttja takytan för solcellsteknik.

Ägardirektivet avseende bolagens strävan mot godkänd miljöcertifiering har helt uppfyllts av fem bolag och i hög grad uppfyllts av tre bolag, tre bolag har ej utvärderats och ett bolag har delvis uppfyllt ägardirektivet. Uppsala kommun utveckling AB valde att inte förnya miljöcertifieringen enligt ISO 14001 efter kommunfullmäktiges beslut 2019 (KSN-20019-0957) om att avyttra bolagets fastighetsinnehav

Samtliga tolv bolag har helt uppfyllt ägardirektivet att följa fastställda redovisningsprinciper för koncernen.

Elva av bolagen har helt uppfyllt kravet och ett har i hög grad uppfyllt kravet att anmäla ärenden till Uppsala stadshus AB enligt det gemensamma ägardirektivet för Uppsala kommunkoncern.

Dotterbolagen ska i samråd med kommunstyrelsens mark- och exploateringsverksamhet och med godkännande av Uppsala stadshus AB utveckla mark och i förekommande fall köp eller försäljning av fast egendom. De bolag som har verksamheter som avser markutveckling samt köp och försäljning av fast egendom har helt följt ägardirektivet. Beslutet att Uppsala kommun skolfastigheter AB kunde avyttra Dalby skola är ett exempel på en försäljning av fast egendom som har behandlats i Uppsala stadshus AB:s styrelse.

Vid bildande och avveckling samt köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant ska det godkännas av Uppsala stadshus AB. Uppsala kommuns fastighets AB har under året genomfört avyttringar av de kvarvarande fastigheterna. Beslut och ärende har godkänts av Uppsala stadshus AB. Bolagen har följt ägardirektivet i förekommande fall.

Elva av bolagen bedöms helt och ett bolag bedöms i hög grad uppfylla ägardirektivet gällande anmälan eller godkännande av ärenden gällande investeringar eller andra strategiska beslut som påverkar annat kommunalt bolag eller nämnd Uppsala stadshus AB.

Under 2022 har inga rekryteringar av verkställande direktörer skett i stadshuskoncernen vilket innebär att ägardirektivet som avser rekrytering och förhandling av anställningsvillkor för verkställande direktören enligt fastställd process ej har blivit föremål för utvärdering.

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 13 dotterbolag, varav tre är underkoncerner. Uppsala stadshus holding 2 AB (organisationsnummer 559369-5819) förvärvades i början av 2022 och bedriver per 31 december 2022 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.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mnkr	13	12	13	7	7
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	0%	0%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	61	358	-14	-12	-24
Justerad balansomslutning, mnkr*	6 829	6 587	6 721	6 546	6 554
Justerat eget kapital, mnkr	4 581	4 364	3 997	4 003	4 056
Investeringar, mnkr	-	-	-	-	-
Räntabilitet på eget kapital, %	1%	8%	neg	neg	neg
Soliditet, %	67%	66%	59%	61%	62%
Medelantalet anställda	-	-	-	-	-

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar

Tabell 4 Ekonomiskt utfall för Uppsala stadshus AB

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 61 (358) miljoner kronor. Det lägre resultatet är en följd av lägre utdelningar från dotterbolagen jämfört med föregående år. Från Uppsala stadshus holding AB har en utdelning skett med 75 (370) miljoner kronor som är direkt hänförlig till de fastighetsförsäljningar som genomfördes i koncernen under 2020 och från Uppsalahem AB har en utdelning skett med 1,9 (1,6) miljoner kronor. Utdelningarna lämnades efter beslut på årsstämman i april. Bolaget har haft högre räntekostnader än föregående år som följd av högre marknadsräntor på rörliga lån.

Bolagets räntebärande låneskuld per balansdagen uppgick till 1 271 (1 324) miljoner kronor, vilket är en minskning med 53 miljoner kronor sedan föregående år.

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 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 svara för löpande ekonomisk kontroll och uppföljning av bolagskoncernen samt för utveckling av effektivare styrning.

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 bevaka och följa upp investeringar, förvärv och avyttringar.

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

Tabell 5 Ägardirektiv för Uppsala stadshus AB beslutade i Mål och budget 2022

Kommunfullmäktige har lämnat sex bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala stadshus AB. Av dessa ägardirektiv bedömdes två som helt uppfyllda och fyra som i hög grad uppfyllda. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

Uppsala stadshus AB svarar för ägarstyrning, strategisk planering, ekonomisk kontroll och uppföljning av kommunens bolag samt samordnar gemensamma frågor i koncernen. Ägarstyrningen har bland annat skett genom olika styrdokument och löpande uppföljning av dem samt genom ägardialoger, information från bolagen till moderbolagets styrelse samt genom olika mötesforum och dialoger. Ägardialoger har skett vid två tillfällen, en i mars och en i oktober/november. Under året har verkställande direktören i dotterbolagen informerat om verksamheten och diskuterat aktuella frågor med moderbolagets styrelse.

Härutöver har Uppsala stadshus AB lett och samordnat arbetet kring försäljningen av kvarvarande fastighetsinnehav i Uppsala kommuns fastighets AB, vilket skett i linje med fullmäktiges beslut.

Uppsala stadshus AB har under året svarat för flera samordningsaktiviteter såsom till exempel gemensam styrelseutvärdering i koncernen, gemensamt arbete avseende framtagande av nyckeltal för tillgångsförvaltning och underhållsplanering, koncernbidragshantering, samt prognos- och likvidplanering av dotterbolagens finansieringsbehov.

Under året har tre igångsättningstillstånd för investeringar i dotterbolagen överstigande 50 miljoner kronor behandlats i USAB:s styrelse.

Destination Uppsala AB

Destination Uppsala AB ska positionera Uppsala som destination med målet att skapa förutsättningar som genererar intäkter och utveckling för Uppsalas besöksnäring.

Destination Uppsala AB ansvarar för marknadsföring av den del av varumärket Uppsala som rör besöksnäringen. Bolaget ansvarar även för att projektleda kommunens större evenemang och att samarbeta med det lokala näringslivet i syfte att utveckla mötes- och evenemangsindustrin via partnerskapet Uppsala Convention Bureau. Vidare ansvarar bolaget för stadens besöksmottagande och Uppsalas turistinformation.

Ekonomiskt utfall

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mnkr	24	13	15	18	23
Andel av koncernens nettoomsättning, %	1%	0%	0%	1%	1%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	1	5	6	1	2
Justerad balansomslutning, mnkr*	20	22	4	11	12
Justerat eget kapital, mnkr	1	1	1	1	1
Investeringar, mnkr	-	-	0	0	0
Räntabilitet på eget kapital, %	94%	716%	949%	126%	154%
Soliditet, %	3%	3%	14%	7%	10%
Medelantalet anställda	19	19	21	22	20

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar

Tabell 6 Ekonomiskt utfall för Destination Uppsala AB

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 (5) miljoner kronor. Under året skedde en återgång efter pandemin och bolaget kunde återigen genomföra evenemang, möten och aktiviteter. Då bolaget erhåller uppdragsersättning från Uppsala kommun innebär det att föregående års resultat blev högre som följd av att flera evenemang uteblev på grund av gällande pandemirestriktioner.

Resultatet före finansiella poster uppgick till 0 miljoner kronor. Bolaget uppfyllde därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 0 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 ska ske 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 uppmuntra arrangörer och besökare att resa hållbart till möten och evenemang i Uppsala.

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

Bolaget ska i samverkan med nämnder och bolag bidra i planering av en flerfunktionell användning av lokaler, anläggningar och mark för att skapa förutsättningar för fler och större möten och evenemang som bidrar till stärkt besöksnäring och tillväxt i Uppsalas näringsliv.

Bolaget ska, vid om- eller nybyggnation av mötes-, sport-, evenemangs- och rekreationsanläggningar, bidra med sakkunskap så att behoven hos dem som besöker eller arrangerar evenemang i Uppsala tillmötesgår och beaktas.

Tabell 7 Ägardirektiv för Destination Uppsala AB beslutade i Mål och budget 2022

Kommunfullmäktige har lämnat sex bolagsspecifika ägardirektiv till Destination Uppsala AB, varav fyra bedöms som helt uppfyllda och två som i hög grad uppfyllda. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv till övervägande del är helt uppfyllda.

Under första halvan av 2022 arbetade bolaget med att i dialog med företag, verksamheter och organisationer, utveckla varumärkesplattformen för platsvarumärket Uppsala och för Uppsala kommun.

Enheten Möten & Evenemang (Uppsala Convention Bureau) har bearbetat 1 404 potentiella möten och evenemang samt har under året bekräftat 36 värvade möten och engagemang till Uppsala.

I syfte att bidra till planeringen av en flerfunktionell användning av lokaler, anläggningar och mark har Destination Uppsala AB samverkat med övriga bolag och förvaltningar inom kommunkoncernen. Under hösten 2022 startade ett fördjupat samarbete med Uppsala kommun arenor och fastigheter AB och Uppsala konsert och kongress AB.

Uppsalahem AB

Uppsalahem AB är ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag som 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 18 000 hyresbostäder, inklusive studentbostäder. Nästan 30 000 Uppsalabor bor i bolagets hyresrätter.

Bolaget bildar tillsammans med tre dotterbolag en helägd underkoncern till Uppsala stadshus AB.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mnkr	1 573	1 505	1 439	1 409	1 351
Andel av koncernens nettoomsättning, %	40%	44%	44%	44%	44%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	283	365	316	289	294
Justerad balansomslutning, mnkr*	12 550	12 422	12 376	12 272	11 991
Justerat eget kapital, mnkr	5 262	5 118	4 855	4 621	4 368
Investeringar, mnkr	237	426	761	620	866
Räntabilitet på eget kapital, %	5%	7%	7%	6%	7%
Soliditet, %	42%	41%	39%	38%	36%
Medelantalet anställda	286	276	279	274	259

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar

Tabell 8 Ekonomiskt utfall för Uppsalahem AB

Ekonomiskt utfall

Resultat efter finansiella poster uppgick för Uppsalahemkoncernen till 283 (365) miljoner kronor, vilket är 82 miljoner kronor lägre än föregående år. Årets och föregående års resultat innehåller jämförelsestörande poster, såväl positiva som negativa, vilket bland annat avser utrangeringar, återförda nedskrivningar samt realisationsvinst och realisationsförlust vid försäljning av tillgångar. Justerat för dessa poster av engångskaraktär var resultatet 63 miljoner kronor lägre än föregående år.

Både nettoomsättningen och de fastighetsrelaterade kostnaderna har ökat till följd av fastighetsförvärv, nyproduktion, hyresökningar och färdigställda renoveringar. Under året förvärvades hyresbostäder i Gottsunda från systerbolaget Uppsala kommun fastighets AB. Den årliga hyresjusteringen på 2 procent bidrog med högre intäkter men kompenserar inte fullt ut för kostnadsökningarna. Överskottgraden sjunker under året från knappt 56 procent till 53 procent. Den generella kostnadsutvecklingen i bostadsbranschen har de senaste åren väsentligt överstigit konsumentprisindex (KPI) och den höga inflationen under året har bidragit till ökade skötsel-, reparations- och underhållskostnader. Pandemin satte stora begränsningar på möjligheten att utföra bostadsunderhåll i bolagets hyreslägenheter vilket inneburit en kostnadsökning för hyresgäststyrt underhåll under året med fler beställningar från hyresgästerna. Därutöver har kostnaden för avfall ökat i och med den höjda avfallstaxan samtidigt som kostnaden för el ökat då elpriset varit betydligt högre än normalt.

Räntekostnaderna var 4 miljoner kronor högre än föregående år på grund av ökande marknadsräntor. Bolaget har under året amorterat delar av sin skuld och valt att

avvakta flera planerade projekt på grund av kostnadsläget vilket inneburit lägre nyupplåning än väntat.

Resultatet före finansiella poster, rensat för jämförelsestörande poster, uppgick till 377 miljoner kronor. Bolaget uppfyllde därmed inte kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 390 miljoner kronor. Detta beror främst på ökade kostnader samtidigt som den årliga hyresökningen inte fullt ut kompenserat för kostnadsökningarna.

Årets investeringar uppgick till 237 (426) miljoner kronor. De största projekten under 2022 avsåg nyproduktion i kvarteret Sverre samt renoveringsprojekt i Eriksberg och Gottsunda. Det höga kostnadsläget har medfört färre projekt för nyproduktion jämfört med tidigare år och fördröjningar i flera renoveringsprojekt som legat i uppstartsfas.

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 vårda 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 konjunkturlägen 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 bostättningslagen.

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.

Tabell 9 Ägaridé för Uppsalahem AB beslutad i Mål och budget 2022

Bolagets ägaridé bedöms vara helt uppfylld. Ägaridéen stärker Uppsalahem AB som allmännyttigt bolag och tydliggör bolagets roll i hela Uppsala kommuns expansion.

Bolagets uppdrag, att verka som kommunens verktyg för att förverkliga bostadspolitiken, har inneburit att bolaget satsat ytterligare resurser på trygghetsarbetet. Uppsalahem har under året varit en naturlig samarbetspart för att stärka den positiva utvecklingen i utsatta områden genom engagemanget i trygghetskapande åtgärder. Bolaget har fokuserat på hög närvaro i bostadsområdena, vilket också förstärktes under 2022 i och med att bolaget satsat ytterligare resurser på trygghetsarbetet på plats, främst i Gottsunda. I Gottsunda har områdesvärdar anställts, vilka arbetar utanför ordinarie kontorsarbetstider för att hjälpa till att skapa trygghet.

Genom att arbeta aktivt med planeringen av Södra staden är bolaget med och utvecklar nya bostadsområden tillsammans med övriga kommunkoncernen.

Innovativa idéer och boendekoncept har prövats och bolaget har särskilt fokuserat på hållbara renoveringsmodeller. Uppsalahem AB har arbetat med modulärt byggande, innovativa byggmetoder och grönt byggmaterial för att bygga hem med lägre hyror. Uppsalahems nyproducerade byggnader projekterades och byggdes enligt miljöcertifieringssystemen Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Uppsalahem AB har beviljats lån för social hållbarhet av finansinstitutet Kommuninvest.

Bolaget har vårdat sina tillgångar på ett långsiktigt hållbart sätt. Uppsalahem AB har i grunden en stabil ekonomi vilket är viktigt för att kunna genomföra fortsatta satsningar och samtidigt klara av att möta de finansiella utmaningar som för närvarande finns på byggmarknaden. För att möjliggöra fortsatta investeringar och en rimlig belåningsgrad har bolaget genomfört väl avvägda avyttringar av byggrätter och/eller mindre bestånd av bostäder och lokaler. Under 2022 förvärvades bostäder i Gottsunda samtidigt som det pågår arbete med markförsäljningar i bland annat Kvarngärdet och på Rackarberget.

Bolaget har bedrivit ett systematiserat utvecklingsarbete under året. Samtliga strategiska utvecklingsprojekt hanteras genom ett portföljstyrningsutskott. Cirka 15 miljoner kronor har avsatts årligen för att driva innovation och utveckling. Under 2022 har bland annat innovativa lösningar inom AI-styrning av värme och vattenbesparingslösningar installerats.

Bolaget har under året erbjudit 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. Under 2022 erbjöds 162 lägenheter till Uppsala kommun. Kommunen tackade nej till 78 lägenheter och 84 lägenheter har förmedlats.

Uppsala bostadsförmedling AB

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

Under 2022 har bostadsförmedlingen förmedlat 7 428 (7 098) bostäder och per den 31 december 2022 fanns 125 607 (117 567) betalande bostadssökande i bostadskön. Bostadsförmedlingen har samarbetat med ytterligare åtta hyresvärdar under året och har därmed totalt 55 anslutna hyresvärdar.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mnkr	42	35	31	28	26
Andel av koncernens nettoomsättning, %	1%	1%	1%	1%	1%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	5	3	1	-1	-1
Justerad balansomslutning, mnkr*	29	30	28	26	29
Justerat eget kapital, mnkr	6	6	6	7	7
Investeringar, mnkr	-	8	2	0	2
Räntabilitet på eget kapital, %	77%	46%	18%	neg	neg
Soliditet, %	20%	20%	23%	26%	25%
Medelantalet anställda	37	35	39	37	27

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar
Tabell 10 Ekonomiskt utfall för Uppsala bostadsförmedling AB

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till knappt 5 (3) miljoner kronor och är 2 miljoner kronor högre än föregående år. I utfallet föregående år ingick poster för nedlagd tid i utvecklingen av den digitala förmedlingstjänsten samt erhållna statliga stöd kopplat till pandemin. Justerat för dessa jämförelsestörande poster var resultatet 4 miljoner kronor högre än föregående år. Nettoomsättningen ökade genom både fler antal betalande personer i bostadskön, fler förmedlade bostäder och ökade intäkter för det gemensamma förmedlingssystemet med Boplats Syd AB. Under föregående år implementerades och anpassades förmedlingssystemet vilket drev högre kostnader, som delvis aktiverades i balansräkningen.

Resultatet före finansiella poster uppgick till 5 miljoner kronor. Bolaget uppfyllde därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 0 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 0 (8) miljoner kronor. Föregående år slutfördes en investering i digitala tjänster, vilket inte har någon motsvarighet 2022.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala bostadsförmedling AB ska vara kommunens verktyg för att säkerställa en effektiv hyresrättsmarknad i Uppsalaregionen.	Bolaget ska vara en digital förmedling med en tydlig digital profil.
Bostadsförmedlingen ska ha god kunskap om, och marknadsföra, bostadsmarknaden i Uppsalaregionen.	Bostadsförmedlingen ska ha möjlighet att erbjuda efterfrågade tjänster mot ersättning.
Bostadsförmedlingen ska verka för att underlätta inträde på bostadsmarknaden med fokus på grupper som har det särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.	Bolaget ska spela en viktig roll inom det bostadssociala området och kunna bidra i förmedlingen av bostadssociala kontrakt.
Bostadsförmedlingen ska bära sina egna kostnader och finansieras genom avgiftsbelagd kö samt vid behov avgift för förmedling.	

Tabell 11 Ägardirektiv för Uppsala bostadsförmedling AB beslutade i Mål och budget 2022

Kommunfullmäktige har lämnat sju bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala bostadsförmedling AB. Av dessa ägardirektiv bedöms alla som helt uppfyllda.

I syfte att vara kommunens verktyg för att säkerställa en effektiv hyresmarknad i Uppsalaregionen har bolagets strategi varit att förmedla bostäder efter kötid och i enlighet med hyresvärdarnas kriterier. Under 2022 har 7 428 bostäder förmedlats åt 41 hyresvärdar inom alla kommuner i länet samt för Norrtälje. Bolaget har arbetat aktivt

med införsäljningsarbete genom både traditionell och digital marknadsföring i syfte att få fler hyresvärdar att ansluta sig till bolagets förmedlingsverksamhet.

Bostadsförmedlingen har verkat för att underlätta inträde på bostadsmarknaden med fokus på grupper som har det särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, exempelvis genom att ha information om hur det går till att söka bostad på engelska och arabiska. Bolaget har fört dialog och samverkat med kommunen i olika frågor som främjar en hållbar bostadsmarknad. Bolaget ingår i kommunens arbetsgrupp för handlingsplanen Bostad åt alla.

Bolaget har under året erbjudit en digital förmedlingstjänst och arbetat med ytterligare digitalisering och automatisering i förmedlingsprocessen. Hyresvärdarna har till exempel erbjudits en systemintegration mellan Bostadsförmedlingens förmedlingstjänst och hyresvärdens egna fastighetssystem.

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB ska tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och mark för den verksamhet som bedrivs inom Uppsala kommun, bedriva verksamheten vid de rekreations- och idrottsanläggningar som bolaget äger och till Uppsala kommun och dess helägda bolag erbjuda fastighetsförvaltningstjänster.

Bolaget ska förvärva, avyttra, äga, i egen regi bebygga och förvalta fastigheter och tomträtt för uthyrning av lokaler och mark, huvudsakligen för Uppsala kommuns verksamhet och därvid bidra till bästa möjliga nyttjande av den samlade fasta egendom, tomträtter och lokaler som används i alla de verksamheter som Uppsala kommun bedriver.

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB bildar tillsammans med två dotterbolag en underkoncern till Uppsala stadshus AB.

	2022	2021	2020**	2019**	2018**
Nettoomsättning, mnkr	487	297	0	0	0
Andel av koncernens nettoomsättning, %	12%	8%	0%	0%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-5	-28	0	0	0
Justerad balansomslutning, mnkr*	3 896	3 446	0	0	0
Justerat eget kapital, mnkr	230	226	1	0	0
Investeringar, mnkr	189	225	-	-	-
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	5%	7%	97%	92%	92%
Medelantalet anställda	205	210	0	0	0

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar.

** Jämförelsesiffror avser den vilande verksamheten för Uppsala R2 AB som fusionerats med tre av stadshuskoncernens bolag och därefter namnändrats till Uppsala kommun arenor och fastigheter AB

Tabell 12 Ekonomiskt utfall för Uppsala kommun arenor och fastigheter AB

Ekonomiskt utfall

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB är från och med 1 januari 2021 ett verksamhetsdrivande bolag inom stadshuskoncernen. I september 2021 genomfördes en fusion av Fyrishov AB, Uppsala kommun sport- och rekreativfastigheter AB,

Uppsala kommun förvaltningsfastigheter AB och Uppsala kommun arenor och fastigheter AB. Därutöver skedde verksamhetsövergångar från AB Uppsala kommuns industrihus (senare namnändrat till Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB) och från Uppsala kommun. 2022 var första året då bolaget bedrev alla övertagna verksamheter på helårsbasis.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till drygt -5 miljoner kronor, vilket är 23 miljoner kronor högre än föregående år.

Under föregående år var Fyrishovs anläggning och konferensverksamheten på Studenternas kraftigt påverkade av pandemin. Antalet besökare på Fyrishovs anläggning har ökat under året, men var cirka 15 procent färre än innan pandemin. Badverksamheten, som delar av förra året var stängt för allmänheten och senare även omfattades av begränsningsförordningen, hade ett minskat antal besökare med 9 procent jämfört med innan pandemin. Däremot noterades en ökning av antalet besökare på Gottsundabadet. Bolagets multihallar har under året haft en snabbare återhämtning än badanläggningarna och antalet bokningar och evenemang är i nivå med tidigare år.

Nettoomsättningen och de fastighetsrelaterade kostnaderna har ökat under året som följd av helårseffekten av idrifttagandet av stadshuset. Därtill har föregående års verksamhetsövergångar från Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB och Uppsala kommun bidragit till ökade intäkter men även ökade personal- och administrationskostnader. Arbetet med att etablera bolagets nya organisation har pågått under året vilket genererat ökade kostnader för bland annat konsulter. Kostnader för lokaler och IT-lösningar som härrör från fusionen belastar fortsatt resultatet men en översyn pågår för att minska dessa. Därtill har räntekostnaderna ökat som följd av högre marknadsräntor på befintliga lån.

Resultatet före finansiella poster, rensat för årets jämförelsestörande poster, uppgick till drygt 29 miljoner kronor. Bolaget uppfyllde därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 29 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 189 (225) miljoner. Årets största projekt var färdigställandet av stadshuset och Studenternas kommersiella lokaler samt påbörjad ombyggnation av befintliga ishallar vid Gränby. Därtill har bolaget bland annat investerat i ny brandstation i Almunge och omklädningsrum i två befintliga brandstationer.

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 aktivt bidra till att stärka hela Uppsalas utveckling genom att på affärsmässig grund och med kunden i fokus äga, förvalta, bygga och utveckla arenor och fastigheter i Uppsala stad och landsbygd. Bolaget ska vårda och underhålla sina arenor och fastigheter så att värde och attraktivitet bibehålls eller ökar över tid.

Bolaget ska vara en sammanhållen, proaktiv och professionell part i kontakter med Uppsalas föreningsliv

Bolaget ska genom sin verksamhet främja livfulla mötesplatser i den växande kommunen och därmed bidra till att stärka Uppsala som en attraktiv kommun att besöka, leva och verka i. Bolaget ska i sina roller och uppdrag aktivt medverka i arbetet för en ökad jämlik folkhälsa och utveckla Uppsala som evenemangsplats.

Bolaget är kommunens verktyg för att koordinera och projektera om- och nybyggnation av arenor och fastigheter och förverkliga detta genom eget eller andras byggande och ägande samt vara ett utvecklings- och innovationsinriktat företag med fokus på långsiktighet och hållbarhet.

Bolaget ska i kommunkoncernen vara ett föredöme i frågor om att skapa sammanhållning och gemensam

såväl bredd som spets och elit, näringsliv och besöksnäring i alla frågor som handlar om nyttjande av arenor och fastigheter.

riktning i hela kommunen och aktivt bidra till att kommunens alla verksamheter i styrelser, nämnder, bolag och förvaltningar tillsammans bildar en helhet.

Tabell 13 Ägaridé för Uppsala kommun arenor och fastigheter AB beslutad i Mål och budget 2022

Bolagets ägaridé bedöms vara helt uppfylld.

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB har aktivt bidragit till att stärka hela Uppsalas utveckling genom att äga förvalta, bygga och utveckla arenor och fastigheter i Uppsala stads och landsbygd. Bolaget har under 2022 ägt och förvalt 62 egna fastigheter och på uppdrag av Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB och Uppsala kommuns fastighets AB förvalt ytterligare 13 fastigheter. För att säkerställa ett långsiktigt hållbart arbete med tillgångsförvaltning av fastigheterna har en genomlysning av samtliga fastigheter gjorts under 2022. Genomlysningen utgör grunden för framtagande av strategiska fastighetsplaner med tillhörande underhållsplaner för varje objekt.

Bolaget har under 2022 fortsatt arbetat med att utveckla den egna organisationen i syfte att vara en god sammanhållande kontakt och kunna erbjuda ett samlat gränssnitt för kommunens föreningsliv gällande bokningar och service kring arenor och fastigheter.

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB äger de större idrottsarenorna Fyrishov, Studenternas och Gränby sportfält. Fyrishov är ett av Sveriges största besöksmål och drivs i egen regi av Uppsala kommun arenor och fastigheter AB. Verksamheten håller öppet alla dagar året runt. Verksamhetens höga tillgänglighet och breda utbud bidrar dels till att främja livfulla mötesplatser, dels till näringslivsutveckling i Uppsala genom tillhandahållande av lokaler för idrott, event och konferenser.

Bolaget bidrar till medborgarnytta och ökad och jämlik folkhälsa genom att, på uppdrag av utbildningsförvaltningen, bedriva simskoleundervisning för förskoleklasser i två badanläggningar.

Som kommunens verktyg för att koordinera och projektera om- och nybyggnation av arenor och fastigheter har bolaget under året jobbat med flera projekt, såsom till exempel byggandet av Multihuset i Rosendal. Det finns även flera projekt som är i tidigare projektskeenden såsom Uppsala evenemangs- och eventarena, simidrottsanläggning i Gränby och träningshall för isidrotter i Gränby.

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB har fortsatt arbetet med att utveckla ett nära samarbete med staberna på kommunledningskontoret genom att köpa supporttjänster i form av bland annat finans-, HR-, IT- och upphandlingstjänster från kommunen. Tillsammans med kommunstyrelsen har Uppsala kommun arenor och fastigheter AB även utvecklat en gemensam beställningsprocess i syfte att skapa tydligare ekonomisk styrning och en effektivare investeringsprocess inom kommunkoncernen.

Uppsala kommuns fastighets AB

Uppsala kommuns fastighets AB ägde och förvaltade vid ingången av 2022 cirka 58 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta fördelat på två fastigheter i stadsdelen Gottsunda. Fastigheterna omfattade Gottsunda centrum, gamla vårdcentralen, tillhörande parkeringar och utvecklingsfastigheterna som inkluderar förvaltningsbyggnaden och Gottsundaskolan.

Under 2022 sålde bolaget i enlighet med Uppsala kommunfullmäktiges beslut den 13 september 2021 (KSN-2019-0957) samtliga fastigheter. Bolaget kommer från och med 1 januari 2023 inte bedriva någon operativ verksamhet.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mnkr	65	94	98	96	99
Andel av koncernens nettoomsättning, %	1%	3%	3%	3%	3%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	89	-208	-9	-13	42
Justerad balansomslutning, mnkr*	106	686	935	1 026	1 042
Justerat eget kapital, mnkr	55	68	251	241	207
Investeringar, mnkr	24	44	50	82	46
Räntabilitet på eget kapital, %	162%	neg	neg	neg	20%
Soliditet, %	52%	10%	27%	23%	20%
Medelantalet anställda	0	14	14	15	18

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar

Tabell 14 Ekonomiskt utfall Uppsala kommuns fastighets AB

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 89 (- 208) miljoner kronor, vilket är 297 miljoner kronor högre än föregående år. I resultatet finns jämförelsestörande poster av engångskaraktär på cirka 97 (- 197) miljoner kronor. Justerat för dessa poster uppgick resultatet till - 8 (- 11) miljoner kronor.

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut från september 2021 genomfördes flera fastighetsförsäljningar under året. Uppsalahem AB förvärvade bolagets hyresbostäder och Uppsala stadshus holding 2 AB:s dotterbolag förvärvade centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar. Därtill avyttrades kvarvarande utvecklingsfastigheter till Uppsala kommun.

Årets avyttringar har inneburit en realisationsvinst på 103 miljoner kronor, inklusive försäljningsomkostnader.

Under 2022 har bolaget inte haft egen anställd personal och fastighetsbeståndet har förvaltats av systerbolaget Uppsala kommun arenor och fastigheter AB.

Resultatet före finansiella poster, rensat för årets jämförelsestörande poster, uppgick till -3 miljoner kronor. Bolaget uppfyller därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på - 9 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 24 (44) miljoner kronor och avsåg framför allt hyresgästanpassningar för statens servicecenter som är hyresgäst i Gottsunda centrum.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala kommuns fastighets AB ska äga samt förvalta lokalerna och centrumanläggningen i Gottsunda centrum.

I samverkan med kommunens övriga verksamheter ska bolaget aktivt arbeta med att stärka den sociala samanhållningen och tryggheten i och omkring Gottsunda centrum.

Bolaget ska verka i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 13 september 2021 gällande förändring av fastighetsägandet i Gottsunda centrum (KSN-2019-0957).

Tabell 15 Ägardirektiv för Uppsala kommuns fastighets AB beslutade i Mål och budget 2022

Kommunfullmäktige har lämnat tre bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala kommuns fastighets AB. Av dessa ägardirektiv bedöms alla tre som helt uppfyllda.

Bolagets hela fastighetsbestånd har sålts under 2022 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 13 september 2021. Fram till försäljningstidpunkterna har bolaget förvaltat lokalerna och centrumanläggningen i Gottsunda centrum. Tillsammans med kommunens övriga verksamheter, vaktbolag och polisen har bolaget arbetat med den sociala samanhållningen och tryggheten i och omkring Gottsunda centrum, som lett till lägre incidenter och nöjdare hyresgäster.

Uppsala kommun skolfastigheter AB

Uppsala kommun skolfastigheter AB äger, förvärvar, avyttrar, bygger och förvaltar skolfastigheter. Beståndet omfattar idag 141 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.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mnkr	792	703	679	630	562
Andel av koncernens nettoomsättning, %	20%	20%	21%	19%	18%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	100	82	162	89	42
Justerad balansomslutning, mnkr*	8 178	7 400	6 652	6 549	6 203
Justerat eget kapital, mnkr	1 301	1 133	1 056	901	785
Investeringar, mnkr	899	933	546	571	807
Räntabilitet på eget kapital, %	8%	7%	15%	10%	5%
Soliditet, %	16%	15%	16%	14%	13%
Medelantalet anställda	87	90	86	83	72

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar

Tabell 16 Ekonomiskt utfall Uppsala kommun skolfastigheter AB

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 100 (82) miljoner kronor. I årets och föregående års resultat ingår jämförelsestörande poster i form av nedskrivningar, erhållna försäkringsersättningar och utrangeringar. Nedskrivningarna var knappt 2

miljoner kronor och avser två förskolor och en idrottshall. Justeras årets och föregående års resultat för poster av engångskaraktär var resultatet drygt 21 miljoner kronor högre än föregående år.

Nettoomsättningen och de fastighetsrelaterade kostnaderna har ökat till följd av fler uppställda moduler och helårseffekter från inflyttningar i renoverade skolor och förskolor som färdigställdes under föregående år. Under året färdigställdes Lindens förskola vilket ytterligare stärkte intäkterna. Driftnettot på bolagets fastigheter i relation till intäkterna låg stabilt trots ökat antal moduler och övertagande av elanläggningar från Uppsala kommun som tyngde resultatmarginalen. Fler felanmälningar och högre materialpriser innebar ökade kostnader för felavhjälpande underhåll. Kostnaderna och genomförandet för planerat underhåll var högre än föregående år då pandemin innebar begränsningar i möjligheterna att genomföra underhållsprojekt. Därutöver hade bolaget högre kostnader för snöröjning, interna projekt och myndighetsbesiktningar. Från och med 2022 redovisas projektledarnas tid på investeringsprojekten och aktiveras i balansräkningen, vilket innebär lägre resultatpåverkande personalkostnader än föregående år. Högre marknadsräntor gav ökade räntekostnader på nyupptagna och refinansierade lån.

Resultatet före finansiella poster, rensat för årets jämförelsestörande poster, uppgick till 201 miljoner kronor. Bolaget uppfyllde därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 152 miljoner kronor.

Marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd, exklusive pågående projekt, uppgick per 31 december 2022 till 11 100 (8 163) miljoner kronor. Värdeökningen är främst en effekt av förväntade framtida hyreshöjningar och lägre direktavkastningskrav i och med att marknaden anses stark för fastigheter med offentliga hyresgäster. Direktavkastningen på fastighetsbeståndet var 5,0 (5,6) procent.

Årets investeringar uppgick till 899 (933) miljoner kronor. Investeringarna bestod i huvudsak av nyproduktion av förskolor, skolor samt underhållsinvesteringar och anpassningar av lokaler. Flera stora projekt befinner sig i produktionsfas, bland annat Brantingskolan med idrottshall, Gottsundaskolan, Rosendals skola och förskola samt evakuering och nybyggnation av Kvarngärdesskolan.

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 genomförandet av utbyggnaden av pedagogiska fastigheter i ett växande Uppsala och ta särskilt ansvar för att erbjuda lokaler av god kvalitet med konkurrenskraftiga hyror.

Bolaget ska utgå från lokalförsörjningsplan samt funktionsprogram för pedagogiska lokaler.

Bolaget ska arbeta för att skapa hälsosamma utbildningslokaler.

Tabell 17 Ägardirektiv för Uppsala kommun skolfastigheter AB beslutade i Mål och budget 2022

Kommunfullmäktige har lämnat fyra bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala kommun skolfastigheter AB som alla i hög grad bedöms vara uppfyllda.

Kommunstyrelsen och bolaget har under året arbetat fram ett ramavtal som träder i kraft 2023. Ramavtalet syftar till att tydliggöra gränsdragning mellan kommunen och

bolaget vid nyproduktion av pedagogiska lokaler. Ramavtalet fastställer samtidigt hyresförhållandet parterna emellan.

Uppsala kommun skolfastigheter AB har enligt direktiven en ledande roll när kommunen planerar, bygger och utvecklar pedagogiska och hälsosamma lokaler för ett växande Uppsala. Framtagandet av en så kallad konceptförskola inleddes under hösten 2022. Ett till stora delar konceptualiserat byggande av förskolor förväntas leda till lägre investeringsutgifter och lägre klimatavtryck. Arbetet har skett i bred samverkan med andra parter inom kommunkoncernen.

I dialog med fastighetsstaben och utbildningsförvaltningen har bolaget planerat tillkommande behov av skolplatser. Dialogen har skett med utgångspunkt från kommunens lokalförsörjningsplan och funktionsprogram för pedagogiska lokaler.

Under året har befintligt lokalbestånd riskinventerats ur ett förebyggande hälsoperspektiv.

Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB

Bolaget startades 1972 och hyr sedan dess ut kontors-, industri- och lagerlokaler till Uppsalas näringsliv och offentliga sektor. I april 2019 beslutade kommunfullmäktige att bolagets fastigheter ska avyttras externt eller överlåtas inom kommunkoncernen och att bolagets verksamhet därefter ska avvecklas.

Verksamheten har sedan beslutet i kommunfullmäktige i huvudsak bedrivits inom de tre områdena förvaltning, uthyrning och avyttring, alla med det gemensamma syftet att bidra till tillväxt och utveckling för kommunen.

Den 1 januari 2022 genomfördes en omstrukturering där bolagets dotterbolag Industrihus brand HB och Uppsala kommuns industrihus förvaltnings AB överläts till systerbolaget Uppsala kommun arenor och fastigheter AB. Samtliga bolag ingår fortfarande i sin helhet i stadshuskoncernen.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mnkr	61	105	108	157	159
Andel av koncernens nettoomsättning, %	1%	3%	3%	4%	4%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	9	79	-187	12	33
Justerad balansomslutning, mnkr*	1 171	1 161	1 225	1 565	1 446
Justerat eget kapital, mnkr	633	620	583	694	712
Investeringar, mnkr	11	52	98	213	214
Räntabilitet på eget kapital, %	1%	13%	neg	2%	5%
Soliditet, %	46%	53%	48%	44%	54%
Medelantalet anställda	-	13	21	24	26

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar

Tabell 18 Ekonomiskt utfall Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 9 (79) miljoner kronor. Under året har arbetet med att avyttra bolagets fastigheter fortsatt där en fastighetsförsäljning

genomfördes 2022. Avyttringen avsåg allmän platsmark som såldes till Uppsala kommun. Realisationsresultatet uppgick till 6 (13) miljoner kronor.

Efter överlåtelsen av de tidigare dotterbolagen Industrihus brand HB och Uppsala kommuns industrihus förvaltnings AB till Uppsala kommun arenor och fastigheter AB uppgick den uthyrningsbara ytan till cirka 53 000 kvadratmeter. Vilket är en minskning med cirka 27 000 kvadratmeter jämfört med 2021. Vakansgraden i kvarvarande fastigheter var cirka 5 procent, vilket var en ökning från cirka 3 procent året innan.

Bolagets resultat före finansiella poster uppgick till 11 (57) miljoner och rensat för jämförelsestörande poster var resultatet 18 (28) miljoner före finansiella poster. Resultatet översteg därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 7 miljoner.

Årets investeringar uppgick till 11 (52) miljoner kronor. Av investeringarna avsåg 2 miljoner kronor mindre underhållsprojekt i bolagets bestånd. Resterande del avsåg åtgärder kopplade till bolagets pågående försäljningsprojekt i Librobäck.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Bolaget ska sälja fastigheter i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut 29 april 2019 (KSN-2019-0957).

Under en övergångsperiod ska bolaget förvalta kvarvarande fastighetsbestånd.

Tabell 19 Ägardirektiv för Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB beslutade i Mål och budget 2022

Kommunfullmäktige har lämnat två bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB. Av dessa ägardirektiv bedöms ett som helt uppfyllt och ett som i hög grad uppfyllt. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

Under andra halvan av 2022 inleddes en process för att sälja en del av de kvarvarande fastigheterna. Intresset var inledningsvis stort. Efter Riksbankens första räntehöjning drog sig budgivarna ur. Styrelsen och bolagsledningen bedömer att det under de närmaste åren kommer vara ett fortsatt svagt marknadsintresse där det kan bli svårt att sälja till en önskad prisnivå. Styrelsen beslutade därmed att ta fram en strategisk utvecklingsplan på fastighetsnivå för det kvarvarande fastighetsinnehavet.

Uppsala konsert och kongress AB

Uppsala konsert och kongress AB bedriver sedan 2007 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.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mnkr	41	13	16	50	57
Andel av koncernens nettoomsättning, %	1%	0%	1%	2%	1%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-41	-39	-45	-39	-34
Justerad balansomslutning, mnkr*	86	83	72	63	61
Justerat eget kapital, mnkr	47	47	48	36	36
Investeringar, mnkr	1	1	3	6	4
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	55%	57%	66%	57%	59%
Medelantalet anställda	60	65	68	66	67

*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar

Tabell 20 Ekonomiskt utfall Uppsala konsert och kongress AB

Ekonomiskt utfall

Bolaget bedriver sin verksamhet i två verksamhetsgrenar, programverksamheten och konferensverksamheten. Resultatet efter finansiella poster uppgick till - 41 (- 39) miljoner kronor. Verksamheterna var i stort sett stängda under årets första kvartal på grund av pandemirestriktionerna.

Även när verksamheten öppnade upp hade pandemin kvardröjande effekter, vilket resulterade i en svagare biljettförsäljning inom programverksamheten och intäktsbortfall inom konferensverksamheten. En tydlig trend gällande biljettförsäljningen under 2022 har varit att besökarna bokar sina biljetter närmare inpå föreställningsdatumet än tidigare.

Det totala antalet evenemang var 227 (127), varav 132 (74) var kopplade till programverksamheten och 95 (53) till konferensverksamheten. Den totala ökningen av evenemang motsvarar 78 procent, som har sin förklaring i att 2021 var kraftigare påverkat av restriktioner.

Nettoomsättningen ökade av samma anledning till 41 (13) miljoner kronor. Trots omsättningsökningen visade verksamheten ett lägre resultat för 2022 än för 2021. Orsaken är att kostnaderna är starkt sammankopplade med att verksamheten håller öppet samtidigt som besöksbeläggningen och konferensbokningarna inte hade återhämtat sig efter pandemin. Bolaget erhöll 4 (6) miljoner i pandemirelaterade statliga stödåtgärder under 2022.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster av engångskaraktär. Bolaget uppfyller inte kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på - 34 miljoner kronor då resultatet före finansiella poster, justerat för dessa jämförelsestörande poster, var - 38 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 1 (1) miljoner kronor och avsåg främst utveckling av scenteknik och digital teknik samt övriga 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

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

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

Bolaget ska ha affärsmässighet som drivkraft.

Tabell 21 Ägaridé för Uppsala konsert och kongress AB beslutad i Mål och budget 2022

Ägaridéen stärker Uppsala konsert och kongress AB:s roll som den plats där event, kongress och konferensverksamhet samlas för att vara en livfull mötesplats för musik och evenemang. Bolagets ägaridé bedöms under rådande förutsättningar i hög grad vara uppfylld.

För närvarande pågår en ombyggnad av plan 6 i fastigheten. När ombyggnaden är klar kommer Uppsala konsert och kongress AB att åter ha ett helt öppet konserthus. I syfte att bidra till en levande stadskärna bedrivs bolagets verksamheter i samarbete med lokala aktörer, till exempel genom att planera för utvecklingen av Vaksala torg för att levandegöra närområdet.

Bolaget har samverkat med näringslivet genom att ingå i flera affärsnätverk och genom samarbeten kring programverksamheten i syfte att skapa arbets- och utvecklingsmöjligheter för medverkande parter.

Under året har det interna fokuset varit att stärka affärsmässigheten och öka intäkterna genom att implementera nya arbetssätt, rutiner och verktyg som stöttar ett mer affärsmässigt arbetssätt.

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 samhällsbyggnadsprocesserna i syfte att bidra till att de övergripande trafikpolitiska målen uppnås.

Bolaget äger två parkeringsanläggningar, Centralgaraget och Dansmästaren, och förvaltar Kvarnengaraget. I anläggningarna finns totalt cirka 1 100 parkeringsplatser. Bolaget förvaltar även all gatumarksparking på allmän plats (cirka 10 000 parkeringsplatser) och 2 500 platser på övrig kommunal kvartersmark. Bolaget bygger också egna anläggningar.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mnkr	117	99	84	87	89
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	3%	3%	3%	3%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	39	31	25	28	31
Justerad balansomslutning, mnkr*	347	326	307	264	233
Justerat eget kapital, mnkr	32	32	28	29	14
Investeringar, mnkr	45	10	49	94	37
Räntabilitet på eget kapital, %	121%	97%	89%	99%	221%
Soliditet, %	9%	10%	9%	11%	6%
Medelantalet anställda	40	36	35	30	29

*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar
Tabell 22 Ekonomiskt utfall Uppsala parkerings AB

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 39 (31) miljoner kronor, vilket är 8 miljoner kronor högre än föregående år.

Nettoomsättningen har ökat under året med fler antal parkörer på både korttidsparkering på gatumark och garageanläggningar jämfört med föregående år då verksamheten kraftigt påverkades av pandemin. Den högre nettoomsättningen har även medfört högre kostnader för markarrenden och kortavgifter. Under hösten 2022 tecknade bolaget avtal med systerbolaget Uppsala kommun arenor och fastigheter AB om att ansvara för parkeringsövervakning på Fyrishovs anläggning vilket ytterligare har stärkt intäkterna. Avskrivningarna var högre än föregående år vilket beror på färdigställandet och aktiveringen av fasaden på Dansmästaren. Resultatet före finansiella poster uppgick till 40 miljoner kronor. Bolaget uppfyllde därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 27 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 45 (10) miljoner kronor. Merparten av investeringarna avsåg projektet Brandmästaren i Rosendal som startat efter omfattande marksanering. Sluttidpunkt för projektet är årsskiftet 2024/2025. Bolaget har även haft mindre kapitalkrävande investeringar såsom laddstolpar, skyltar och fasadändring i Dansmästaren.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala parkerings 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, i linje med innerstadsstrategin, arbeta för att tillgodose behovet av parkeringslösningar för motorfordon och cyklar i centrala Uppsala genom fler mobilitetsanläggningar och/eller kollektivtrafikförsörjda pendlarparkeringar.

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

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

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.

Kommunfullmäktige har lämnat åtta bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala parkerings AB. Av dessa ägardirektiv bedöms alla som helt uppfyllda.

Bolaget har samverkat med och haft regelbundna möten med gatu- och samhällsmiljönämnden vid införande av nya boendeparkeringsområden som kommer att stärka upp bolagets ekonomi.

Uppsala parkerings AB har arbetat med att bidra till målen i kommunens Parkeringspolicy genom utbyggnad av laddstolpar och nya mobilitetshus både centralt och i stadens ytterområden. Tillsammans med Uppsala kommun ser bolaget över möjligheten att införa en avgiftsmodell för elbilsaddning på gatumark.

I syfte att öka verksamhetens digitalisering har digitalt tillstånd för hyresparkering implementerats, alla betalautomater är sedan 2018 digitaliserade och parkeringsövervakningen sker med mobila enheter kopplade till en scanningbil för övervakning av giltiga parkeringstillstånd/-biljetter.

Bolaget har samverkat med övriga aktörer i kommunen under året. Tillsammans med till exempel stadsbyggnadsförvaltningen har bolaget arbetat med målet att skapa en betalmodell för elladdning på allmän plats samt på kommunägda kvartersmarksparkeringar.

Uppsala stadshus holding AB

Uppsala stadshus holding AB bildades i slutet av 2019. Syftet med bolagsbildningen var att hantera de avyttringar av AB Uppsala kommuns industrihus (nu namnändrat till Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB) och Uppsala kommuns fastighets AB:s fastighetsbestånd som beslutades av Uppsalas kommunfullmäktige i april 2019 (KSN-2019-0957). Samtliga avyttringar verkställdes under 2020 och 2021.

	2022	2021	2020
Nettoomsättning, mnkr	0	0	18
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	8	0	459
Justerad balansomslutning, mnkr*	49	182	545
Justerat eget kapital, mnkr	45	112	482
Investeringar, mnkr	-	-	-
Räntabilitet på eget kapital, %	18%	0%	95%
Soliditet, %	92%	61%	88%
Medelantalet anställda	-	-	-

*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i balansomslutningar

Tabell 24 Ekonomiskt utfall Uppsala stadshus holding AB

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 8 (0) miljoner kronor. Årets resultat har påverkats med drygt 11 miljoner kronor till följd av slutregleringar och tilläggsköpeskillningar hänförliga till de försäljningar som genomfördes under 2020. Intäkten möttes av en kostnad på knappt 4 miljoner kronor hänförlig till en reservering för sanering av mark tillhörande en av de avyttrade fastigheterna.

Uppsala stadshus holding 2 AB

Bolaget Uppsala stadshus holding 2 AB bildades tillsammans med två dotterbolag i början av året. Syftet med bolagen var att hantera försäljningen av Gottsunda centrum.

Bolaget tecknade i maj ett avtal med Fastighets AB Hemmaplan om försäljning av Gottsunda centrum, med överlåtelse per den 1 juli 2022. Beslutet om försäljningen överklagades till förvaltningsrätten för laglighetsprövning. Den 23 september avlog förvaltningsrätten överklagandet och överlåtelsen genomfördes den 31 oktober 2022.

	2022
Nettoomsättning, mnkr	0
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	173
Justerad balansomslutning, mnkr*	174
Justerat eget kapital, mnkr	173
Investeringar, mnkr	-
Räntabilitet på eget kapital, %	100%
Soliditet, %	100%
Medelantalet anställda	-

*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i balansomslutningar

Tabell 25 Ekonomiskt utfall Uppsala stadshus holding 2 AB

Ekonomiskt utfall

Under året förvärvade bolagets dotterbolag fastigheterna Gottsunda centrum 34:9 och Gottsunda centrum 34:10 från systerbolaget Uppsala kommun fastighets AB. De två dotterbolagen avyttrades sedan till den externa köparen Fastighets AB Hemmaplan.

Likviditetstillskottet från försäljningen uppgick till 486 miljoner kronor och försäljningen innebar en realisationsvinst på 173 miljoner kronor.

Uppsala stadsteater AB

Uppsala stadsteater AB invigdes 1951 och 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 stärkta Uppsala som en attraktiv stad.

Vanligtvis tar varje år omkring 80 000 personer del av stadsteaterns utbud med ett 20-tal egna produktioner, gästspel och andra aktiviteter. Teatern bedriver även gästspel inom performance, nycirkus och dans samt samarbetar med teatrar i och utanför Sverige. Uppsala stadsteater AB har också dramapedagogisk verksamhet som vilar på fyra grundpelare, ungdomsensemblen, pedagogiskt arbete i skolorna, teaterföreställningar och pedagogiskt arbete på teatern. Teatern införskaffade ett cirkustält under 2022 som används för sommarverksamheten i Gottsunda.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mnkr	17	6	7	14	12
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	0%	0%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-78	-79	-77	-76	-73
Justerad balansomslutning, mnkr*	127	120	112	110	105
Justerat eget kapital, mnkr	87	88	89	87	88
Investeringar, mnkr	5	8	7	5	4
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	68%	73%	79%	79%	83%
Medelantalet anställda	100	99	96	104	97

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar

Tabell 26 Ekonomiskt utfall Uppsala stadsteater AB

Ekonomiskt utfall

Resultat efter finansiella poster uppgick till – 78 (– 79) miljoner kronor. Verksamheten påverkades av pandemirestriktioner fram till mitten av februari. Därefter har verksamheten kunnat bedrivas enligt plan och är nu i stort sett uppe på nivåer som innan pandemin. Bolaget har under året erhållit ett utökat bidrag från Region Uppsala på 0,5 miljoner kronor avseende ett pandemistöd. Ordinarie bidrag från Kulturrådet uppgick till 18 (17) miljoner kronor.

Under året hade Uppsala stadsteater AB 57 865 (20 439) besökare, vilket är en ökning med över 180 procent jämfört med föregående år då antalet besökare påverkades kraftigt som följd av pandemirestriktionerna. Biljettförsäljningen var avvaktande efter det att restriktionerna upphörde, men återhämtade sig under hösten. En tydlig trend gällande biljettförsäljningen har varit att besökarna bokar sina biljetter närmare in på föreställningsdatumet än tidigare, men även att efterfrågan på de dyrare biljetterna har ökat. Biljettintäkterna uppgick 2022 till 14 (4) miljoner kronor.

Under året introducerade bolaget konceptet Teatermenyer där besökarna bokar mat och dryck tillsammans med biljett till föreställning. Denna satsning slog väl ut och bedöms även ha påverkat biljettförsäljningen positivt.

Bolaget uppfyllde inte kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på – 77 miljoner kronor då resultatet före finansiella poster uppgick till – 78 miljoner kronor. Avvikelsen uppgår till knappt 1 miljon kronor.

Årets investeringar uppgick till 5 (8) miljoner kronor och avsåg främst teknisk utrustning samt upprustning av teaterns foajé.

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 kulturnämnden, andra kulturinstitutioner och besöksmål för att stärka kulturlivet, uppnå samordningsvinster samt bidra till Uppsalas kulturella utveckling.

Tabell 27 Ägardirektiv för Uppsala stadsteater AB beslutade i Mål och budget 2022

Kommunfullmäktige har lämnat fyra bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala stadsteater AB. Av dessa ägardirektiv bedöms två som helt uppfyllda och två som i hög grad uppfyllda. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

Under åren 2020 och 2021 slog pandemin mycket hårt mot bolagets verksamhet. Sedan restriktionerna släppte i februari 2022 har teatern varit i full gång igen med en beläggning under hösten som nästan är i nivå med före pandemin.

Under 2022 genomförde teatern samproduktioner med Östfronten, Dramaten, Folkoperan och Riksteatern vilket ligger i linje med stadsteaterns uppdrag att tillhandahålla en arena för gästspel, stärka kulturlivet samt för att uppnå samordningsvinster och bidra till Uppsalas kulturella utveckling.

Uppsala vatten och avfall AB

Uppsala vatten och avfall AB ansvarar för kommunens vatten- och avloppsförsörjning (VA) samt avfallshantering och tillgodoser Uppsalas behov av vattenförsörjning och avlopp. Bolaget tar hand om hushållsavfall, producerar biogas samt återvinner avfall. Sammanslaget 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 och förorenade jordmassor.

VA-försörjningen och den för kommunen obligatoriska avfallshanteringen finansieras via taxor, enligt lagen om allmänna vattentjänster respektive miljöbalken.

Verksamheterna regleras till stor del av nationella lagar och förordningar. Dessa kompletteras med föreskrifter som fastställs av kommunfullmäktige och som reglerar de lokala förhållandena. VA-försörjningen och avfallshanteringen redovisas i VA-monopolet som baseras på självkostnadsprincipen. Biogasproduktion och Hovgårdens avfallsanläggning bedrivs enligt affärsmässiga principer. Dessa verksamheter redovisas i den konkurrensutsatta verksamheten.

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, mnkr	848	699	638	609	576
Andel av koncernens nettoomsättning, %	19%	18%	17%	17%	17%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	4	11	30	35	5
Justerad balansomslutning, mnkr*	3 973	3 526	3 299	3 231	3 091
Justerat eget kapital, mnkr	396	394	393	393	393
Investeringar, mnkr	566	385	349	278	362
Räntabilitet på eget kapital, %	1%	3%	8%	9%	1%
Soliditet, %	10%	11%	12%	12%	12%
Medelantalet anställda	320	291	248	236	221

*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar
Tabell 28 Ekonomiskt utfall Uppsala vatten och avfall AB

Ekonomiskt utfall

För de taxefinansierade monopolverksamheterna var det redovisade resultatet noll då uppkomna överskott eller underskott regleras mot posterna förutbetalda avgifter i balansräkningen, i enlighet med gällande särlagstiftning. Regleringen av VA-monopolets resultat 2022 ökade skulden till abonnenterna med 7 miljoner kronor.

Under året har bolaget haft högre bruksintäkter än föregående år som dels berott på en retroaktiv debitering som avser allmän platsmark, dels helårseffekt av genomförd taxehöjning från den 1 april 2021. De ökade bruksintäkterna har mötts av ökade kostnader kopplat till en svag kronkurs, ökad inflation, högre räntenivåer och en växande organisation. För avfallsmonopolet ökade skulden till abonnenterna med 18 miljoner kronor, i huvudsak på grund av taxehöjningen för säck/kärl som trädde i kraft 1 januari 2022.

Resultatet från den konkurrensutsatta verksamheten uppgick till drygt 4 (11) miljoner kronor, vilket var 7 miljoner kronor lägre än föregående år. Hovgårdens resultat var 2 miljoner kronor lägre än föregående år. Avvikelsen förklaras i huvudsak av att mindre mängder material blivit utkört för sluttäckning som i sin tur medfört en lägre återbetalning av avfallsskatt jämfört med föregående år. Därtill har en växande organisation och högre kostnader för drivmedel bidragit till ett lägre resultat.

Biogasens resultat uppgick till knappt -1 miljoner kronor, vilket var drygt 4 miljoner kronor lägre än föregående år. Under föregående år belastades resultatet av en utrangering på 3 miljoner kronor. Intäkterna från fordonsgas har under året varit högre än 2021 då priset på fordonsgas följt prisutvecklingen på drivmedel medan inköpspriset för gas varit reglerat i avtal. Biogasverksamheten erhåller årligen ett driftstöd från Energimyndigheten. Föregående år erhöles ett stöd på drygt 10 miljoner kronor. Under 2022 har stödet till biogasen ifrågasatts av EU som ansett att verksamheten överkompenseras. Av försiktighetsskäl har därför årets mottagna bidrag på 9 (10) miljoner kronor inte resultatförts.

Bolagets resultat före finansiella poster, för den konkurrensutsatta verksamheten och rensat för jämförelsestörande poster, uppgick till drygt 4 miljoner kronor. Bolaget uppfyllde därmed inte kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 7 miljoner kronor främst på grund av att driftstödet från Energimyndigheten inte resultatförts utan reserverats i balansräkningen, i enlighet med försiktighetsprincipen.

Årets investeringar uppgick till 566 (385) miljoner kronor. Investeringarna var framför allt hänförliga till upprustningen av reningsverket i Kungsängen och utbyggnaden av ledningsnätet, överföringsledningar och återvinningscentraler för att möta en växande stad. Årets investeringar har varit högre än föregående år, dels på grund av hög framdrift i projektgenomförandet, dels ett högre kostnadsläge för inköp av material och entreprenader.

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

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.

<p>verksamhetsområde. Bolaget får besluta om avgifternas belopp enligt beräkningsgrunder i taxeföreskrifterna.</p> <p>Bolaget ska utarbeta, för beslut i kommunfullmäktige, förslag till renhållningsordning och avfallsplan samt förslag till taxa för kommunalt avfall.</p> <p>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.</p> <p>Bolaget ska vara en föregångare i resurshushållning, cirkulärt näringsutnyttjande och minskad relativ vattenförbrukning och implementera det i utbyggnaden av ny vatten- och avloppsinfrastruktur.</p>	<p>Uppsala vatten och avlopp AB ska utveckla strategier för att kunna ställa miljökrav på upphandlade tjänster och därigenom åstadkomma en klimatomställning av fordonsflottan.</p> <p>Bolaget bidrar till cirkulär ekonomi i kommunen och har ett strategiskt utvecklingsansvar inom hela kommunen för drivmedel och andra energibärare som bidrar till omställningen till ett fossilfritt och cirkulärt samhälle. Bolaget verkar för etablering av ytterligare tankställen för drivmedel och andra energibärare som bidrar till omställningen till ett fossilfritt och cirkulärt samhälle.</p> <p>Bolaget ska äga, driva och utveckla kommunens anläggningar för biogasverksamhet och Hovgårdens avfallsanläggning.</p>
---	---

Tabell 29 Ägardirektiv för Uppsala vatten och avfall AB beslutade i mål och budget 2022

Kommunfullmäktige har lämnat åtta bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala vatten och avfall AB som alla bedöms vara helt uppfyllda.

Under året har en ny avfallsplan och höjda taxor för avfall och VA beslutats av kommunfullmäktige. Uppsala vatten och avfall AB har utarbetat förslagen till avfallsplan och taxor i enlighet med bolagets uppdrag enligt ägardirektivet.

Uppsala vatten och avfall AB har lett kommunens arbete med att ta fram en skyfallsplan. Även framtagandet av dagvattenmodell är exempel på hur bolaget under 2022 har tagit planeringsansvar för att bidra till en långsiktigt hållbar dagvattenhantering inom kommunen.

Genom utveckling av resursverk där värme, energi, näringsämnen och renat vatten tas tillvara bidrar bolaget till att vara en föregångare i resurshållning, cirkulärt näringsutnyttjande och minskad relativ vattenförbrukning.

Bolaget äger, driver och utvecklar kommunens anläggningar för biogasverksamhet och Hovgårdens avfallsanläggning. Bolagets försäljning av fordonsgas ökade under 2022 jämfört med året innan. Största delen av ökningen beror på att bolaget tog över ansvaret för gasförsörjningen till kollektivtrafiken UL:s regionbussdepå vid årsskiftet. Under 2022 har mängden bygg- och rivningsavfall som lämnas i storsäckar vid Hovgården blivit större än tidigare vilket har lett till att nya lösningar för säckhantering utvecklats.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala stadshus AB avger härmed berättelse över bolagets verksamhet för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Uppsala stadshus AB (organisationsnummer 556500-0642) ägs till 100 procent av Uppsala kommun (organisationsnummer 212000-3005). Uppsala stadshus AB med tretton helägda dotterbolag utgör Uppsala stadshuskoncern. Uppsala stadshus holding AB (organisationsnummer 559226-7537) bildades i slutet av 2019 och bedriver per 31 december 2022 ingen verksamhet. Bolaget Uppsala stadshus holding 2 AB bildades tillsammans med två dotterbolag i början av 2022. Syftet med bolagen var att hantera försäljningen av Gottsunda centrum.

Stadshuskoncernen 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 stadshuskoncern bedrivs bostadsförsörjning, fastighetsförvaltning, kultur- och fritidsverksamhet, vatten- och avfallsverksamhet, parkeringsverksamhet, bostadsförmedling och produktion av biogas.

Väsentliga händelser i bolagskoncernen 2022

Pandemi, krig och kostnadsökningar

Covid-19-pandemin har påverkat både livssituationen för Uppsalaborna och förutsättningarna för stadshuskoncernens på flera sätt. Den 9 februari 2022 togs de flesta restriktioner bort och pandemin gick in i en ny fas i Sverige. Ändå påverkades året av minskade besöksantal i stadshuskoncernens olika besöksverksamheter såsom stadsteatern, konferens- och eventanläggningar och badhus. Först mot årets sista månader nådde besöksantalet upp till närliggande nivå som innan pandemin. Pandemin har även medfört förändrade behov hos kund vad gäller kontorslokaler och deras utformning på grund av den högre andelen distansarbete.

Under 2022 påverkades också stadshuskoncernen liksom omvärlden av kriget i Ukraina. Hela Sveriges näringsliv och arbetsmarknad upplevde konjunkturedgång, förändrade konsumtionsmönster och fortsatta problem i produktions- och leveranskedjor. Vilket medfört ökade kostnader för inköp av varor och tjänster samt högre energipriser för bolagen samtidigt som marknadsräntorna ökat och därmed även påverkat stadshuskoncernens totala räntekostnader.

Svalare intresse på fastighetsmarknaden

Marknaden för kommersiella fastigheter påverkades under året som en följd av konjunkturavmattningen och det högre ränteläget. Under senare hälften av 2022 har intresset för att förvärva fastigheter svalnat. Under sommaren gjordes ett försök att avyttra fastigheter från dotterbolaget Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB. Efter ett initialt stort intresse från marknaden medförde det rådande omvärldsläget

med ökande inflation och stigande räntor att köparnas intresse svalnade och försäljningsprocessen avbröts.

Skadestånd på grund av PFAS-föreningar

Uppsala vatten och avfall AB lämnade i juni 2019 in en skadeståndsansökan mot Försvarsmakten till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Skadeståndsansökan avsåg förekomsten av perfluorerade ämnen (PFAS) i Uppsalaåsen. Bolagets uppfattning var att spridningen av PFAS till grundvattnet hade en tydlig koppling till brandskumsövningar vid Ärna flygplats. Försvarsmakten ansåg å sin sida att det inte var klarlagt att det var utsläppet från Ärna som orsakat föroreningen. Bolaget har i slutet av 2021 överklagat efter att ha förlorat i första instans. Försvarsmakten har yttrat sig under våren 2022 och vidhöll då vad som tidigare anförts och menade i stora drag att mark- och miljödomstolens dom varit riktig. Därefter har bolaget yttrat sig i slutet av oktober 2022.

Pågående ombyggnad och miljötillstånd för Kungsängsverket

Under året har ombyggnationen av Kungsängsverkets avloppsreningsverk fortsatt för att rena mer spillvatten från en ökande befolkning. Uppsala vatten och avfall AB anlägger och bygger nya reningsprocesser, till exempel läkemedelsrening, högflödesrening, ny biologisk rening, mer långtgående fosforrening och rejektvattenbehandling. Det nya om- och tillbyggda Kungsängsverket dimensioneras för 2050 års uppskattade belastning. Ansökan om nytt miljötillstånd för Kungsängsverket har lämnats in till domstol och kommer gälla anslutning av 330 000 personer. Naturvårdsverket och Vattenmyndigheten har olika syn på hur undantag i lagstiftningen gällande miljö kvalitetsnormer ska användas och frågan ligger sedan i juni 2022 på regeringens bord för eventuellt beslut.

Miljötillstånd och skattebefrielse för produktion av biogas

Den 21 december 2022 kom en dom från Tribunalen om att ogiltigförklara EU-kommissionens beslut att godkänna Sveriges skattebefrielse av biogas och biogasol för perioden 2021–2030. Uppsala vatten och avfall AB:s biogasproduktion erhåller skattebefrielse. Ogiltigförklarandet av domens påverkan går inte att säkerställa varför bolaget kommer att följa utvecklingen framgent.

Framtida behov av badanläggningar

I januari 2022 var en utredning av Uppsala kommuns framtida behov av badanläggningar klar. Med ledning av utredningens resultat har idrotts- och fritidsnämnden beslutat att gå vidare med att anlägga en simidrottsanläggning på Gränby sportfält. Byggnationen av den nya simanläggningen beräknas starta under 2023.

Förändringar inom stadshuskoncernen

Den 1 januari 2022 förvärvade Uppsala kommun arenor och fastigheter AB dotterbolagen Uppsala kommun industrihus förvaltnings AB och Uppsala kommun industrihus brand HB från Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB. De ägarandelar som Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB tidigare haft i Förvaltningsbolaget

Industrihus Kölen KB såldes till Uppsala industrihus Cykeln AB. Alla bolag ingår i sin helhet i Uppsala stadshus AB:s koncern. Omstruktureringarna skedde i enlighet med Uppsala kommunfullmäktiges beslut den 29 april 2019.

Under 2022 har Uppsala kommun fastighets AB:s samtliga fastigheter avyttrats i enlighet med Uppsala kommunfullmäktiges beslut den 13 september 2021. Den 31 mars förvärvade Uppsalahem AB hyresbostäderna, Gottsunda 34:11, i Gottsunda via bolaget Gottsunda Marknad AB. Den 31 oktober avyttrades centrumbyggnaden och den tidigare vårdcentralen med tillhörande parkeringar, Gottsunda 34:9 och 34:10, till Fastighets AB Hemmaplan via bolaget Uppsala stadshus holding 2 AB. 31 december överläts kvarvarande delar av Gottsunda 34:2 till Uppsala kommun. Efter genomförda avyttringar bedriver Uppsala kommun fastighets AB ingen verksamhet.

Den 12 augusti 2022 fusionerades Uppsalahem AB:s dotterbolag Gottsunda Marknad AB och Uppsalahem Eksättragården AB in i moderbolaget Uppsalahem AB.

Ny styrelse vald i Uppsala stadshus AB

Styrelsen för Uppsala stadshus AB har fram till 31 oktober bestått av åtta ledamöter, tre suppleanter samt två arbetstagarrepresentanter, varav en är suppleant. Kommunfullmäktige utsåg nya styrelseledamöter och suppleanter i moderbolaget från den 1 november. Antalet ledamöter och suppleanter är samma i antal som tidigare.

Styrelsen har under året beslutat att inte ansöka till arbetsmarknadsdepartementet om undantag från krav på styrelserepresentation för arbetstagarrepresentanter, varför nya representanter inte valts in från den 1 november.

Samtliga ledamöter och suppleanter sitter i kommunstyrelsens arbetsutskott.

Resultat och ställning

Fem år i sammandrag

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, miljoner kronor	3 934	3 457	3 282	3 235	3 047
Rörelsens intäkter, miljoner kronor	4 189	3 727	3 529	3 376	3 278
Resultat efter finansiella poster, mnkr	284	219	639	258	280
Resultat efter skatt, miljoner kronor	164	145	611	167	209
Justerad balansomslutning, mnkr*	29 072	28 936	27 825	27 795	25 725
Justerat eget kapital, miljoner kronor	6 238	6 021	5 877	5 197	4 960
Investeringar, miljoner kronor	1 976	1 952	2 559	2 834	2 906
Räntabilitet på eget kapital, %	5%	4%	11%	5%	6%
Soliditet, %	21%	21%	21%	19%	19%
Medelantalet anställda	1 154	1 145	1 010	1 019	952

*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 - 2022 års balansomslutningar
Tabell 30 Fem år i sammandrag koncernen

Koncernen

Nettoomsättningen ökade under året med 477 (175) miljoner kronor. Den högre omsättningen förklaras huvudsakligen av fastighetsbolagens färdigställda och därmed fler uthyrda fastigheter, ökade hyresnivåer samt volymökning och taxehöjningar inom Uppsala vatten och avfall AB. Under året har återhämtningen efter pandemin inneburit en starkt nettoomsättning för bolagen kopplade till besöksnäringen jämfört med föregående år då bolagen drabbades av nedstängningar och därmed lägre försäljning. Resultatökningen dämpades av den höga inflationen med prisökningar på både varor och tjänster, energiprisernas ökning samt ökade räntekostnader.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 284 (219) miljoner kronor. Både i årets och föregående års resultat ingår jämförelsestörande poster såsom realisationsresultat från avyttrade fastigheter och utrangeringar. 2021 gjordes även en värdereglering av Gottsunda centrum. Under 2022 avyttrades Gottsunda centrum till den externa köparen Fastighets AB Hemmaplan. Försäljningen innebar en realisationsförlust i koncernen på drygt 63 miljoner kronor efter skatt.

Finansnettot uppgick till - 294 (- 199) miljoner kronor. Justerat för realisationsförluster uppgick finansnetto till - 249 (- 232) miljoner kronor. Under året har marknadsräntorna ökat kraftigt vilket har inneburit att nyupplåning och refinansiering av lån skett till högre räntenivåer än tidigare och därmed gett ökade räntekostnader för bolagen i koncernen.

Resultatet efter skatt var 164 (145) miljoner kronor. I resultatet ingår en redovisad skattekostnad på 119 miljoner kronor som i sin helhet avser uppskjuten skatt.

Balansomslutningen per 31 december 2022 var 29 072 (28 936) miljoner kronor. Ökningen om 136 miljoner kronor jämfört med föregående år förklaras av koncernens pågående investeringar samtidigt som fastigheter avyttrats.

Under 2022 har koncernens låneskuld, inklusive saldo i koncernkontosystemet, minskat till 19 881 (20 195) miljoner kronor. Minskningen på 314 miljoner kronor förklaras av genomförda avyttringar samtidigt som investeringarna till stor del

finansierats genom koncernens underliggande kassaflöde. Låneskulden möter väsentliga övervärden i koncernens fastighetsbestånd.

Soliditeten uppgick till 21 (21) procent, vilket är i linje med föregående år.

Medelantal anställda i koncernen har under året ökat med 9 stycken. Uppsalahem AB och Uppsala vatten och avfall AB har ökat antal anställda i bolagens olika verksamheter såväl som i respektive bolags gemensamma funktioner. Uppsala kommun fastighets AB och Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB administreras från 2022 av systerbolaget Uppsala kommun arenor och fastigheter AB.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 13 (12) miljoner kronor och avser försäljning och vidarefakturerings av tjänster till koncernens dotterbolag. Kostnader för köp av tjänster från Uppsala kommun och externa konsulter uppgick till 13 (12) miljoner kronor.

Räntekostnaderna uppgick till 16 (13) miljoner kronor. Moderbolagets låneskuld vid årets utgång var 1 271 (1 324) miljoner kronor.

Moderbolaget redovisar ett positivt resultat efter skatt på 147 (366) 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 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. Under året har igångsättningstillstånd beviljats för Uppsala vatten och avfall AB avseende utbyggnad av VA-anläggningar i Ulleråker och en sorteringsplatta vid Hovgårdens avfallsanläggning samt för Uppsala kommun skolfastigheter AB avseende Skyttelns förskola.

Investeringarna i koncernen uppgick 2022 till 1 976 (1 952) miljoner kronor och fyra av koncernens bolag, Uppsalahem AB, Uppsala kommun skolfastigheter AB, Uppsala vatten och avfall AB samt Uppsala kommun arenor och fastigheter AB står för merparten av investeringarna.

Uppsala kommun skolfastigheter AB och Uppsala vatten och avfall AB har högre investeringsnivåer än föregående år. Flera projekt avseende renovering och nybyggnation av skolor och förskolor har kommit in i produktionsfas, där de största projekten för Uppsala kommun skolfastigheter AB utgörs av nyuppförande av Brantingskolan och Gottsundaskolan. Uppsala vatten och avfall AB har stora pågående investeringar kopplade till reningsverket i Kungsängen samt underhåll och

utbyggnad av ledningsnät, överföringsledningar samt återvinningscentraler som följd av den växande staden.

Uppsalahem AB och Uppsala kommun arenor och fastigheter AB har lägre investeringsnivåer än föregående år. För Uppsalahem AB märks en effekt av ett högt kostnadsläge samt borttagna investeringsstöd vilket innebär att nyproduktionen bromsats in och inga nya nyproduktionsprojekt har gått in i genomförandefasen. Inflyttning har skett i 32 nyproducerade lägenheter och 201 renoverade lägenheter har färdigställts. För Uppsala kommun arenor och fastigheter AB har flera större projekt gått in i slutfas. De största investeringsprojekten är färdigställandet av stadshuset och de kommersiella lokalerna inom Studenternas.

Finansiering

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

Bolagskoncernens dagliga likviditetsflöden samordnas i kommunens gemensamma koncernkontosystem, där framför allt 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 2022 till 19 881 (20 195) miljoner kronor, varav låneskuld till kreditinstitut 600 (800) miljoner kronor och låneskuld till Uppsala kommun 19 281 (19 395) miljoner kronor. Trots koncernens pågående investeringar, som delvis har lånefinansierats, har låneskulden minskat under 2022 genom att likviditet från årets fastighetsförsäljningar använts till att amortera lån. Koncernens genomsnittliga ränta har under året ökat med 0,1 procentenheter till 1,2 (1,1) procent. Nyupplåning och refinansiering av befintliga lån har skett till högre räntenivåer som därmed påverkat den genomsnittliga räntan.

Moderbolagets räntebärande låneskuld uppgick per 31 december 2022 till 1 271 (1 324) miljoner kronor. Låneskulden har minskat med 53 miljoner kronor genom att lån under året har amorterats. Moderbolagets genomsnittliga ränta uppgick till 1,1 (0,9) procent, vilket är en ökning jämfört med föregående år.

Miljöredovisning

Av koncernens bolag är det Uppsala vatten och avfall AB och Uppsala kommun arenor och fastigheter AB som bedriver tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheter. Fastighetsbolagen kan, vid enstaka tillfällen, omfattas av tillstånds- och anmälningsplikt vid vissa ny- och ombyggnationer.

Uppsala vatten och avfall AB

De tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheterna 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. De tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheterna utgör 100 procent av bolagets nettoomsättning. Bolaget är certifierat enligt ISO 9001:2015, har ackreditering för att bedriva laboratorieverksamhet samt för slamcertifieringssystemet REVAQ och biogödselscertifiering enligt SPCR 120.

För Kungsängsverket har processen kring ansökan om ett nytt miljötillstånd fortsatt. Naturvårdsverket och Vattenmyndigheten har olika syn på hur undantag i lagstiftningen gällande miljö kvalitetsnormer ska användas och frågan ligger sedan i juni 2022 på regeringens bord för eventuellt beslut.

För biogasanläggningen har ansökan om ett nytt miljötillstånd lämnats in. Målsättningen är att ha ett nytt tillstånd på plats under 2023.

På Hovgården har reningen av fosfor i ett provisoriskt reningssteg införts och bolaget har nu en större marginal till det fosforutsläpp miljötillståndet medger. Under första halvan av 2023 kommer det permanenta driftsteget för fosforrening att driftsättas och trimmas in.

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB

Badanläggningarna, som bland annat erbjuder bassängbad för allmänheten, bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt § 38 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Den anmälningspliktiga verksamheten utgör 12 procent av bolagets nettoomsättning.

De kommunala bolagen och kommunens arbete med hållbarhetsperspektivet

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 verksamheter. 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 på 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 större projekt.

Uppsala kommun genomför varje år en omfattande hållbarhetsredovisning som även innefattar Uppsala stadshus AB. Bolaget hänvisar till denna rapport gällande hållbarhetsredovisningen för 2022. Rapporten ingår som en del i årsredovisningen för Uppsala kommun och finns tillgänglig på Uppsala kommuns hemsida www.uppsala.se

Tre av bolagen i koncernen ska enligt lag upprätta hållbarhetsredovisning. Dessa är Uppsalahem AB, Uppsala vatten och avfall AB och Uppsala kommun skolfastigheter AB. Från och med 2023 antas Uppsala kommun arenor och fastigheter AB vara skyldig att upprätta hållbarhetsrapport då bolaget beräknas uppfylla storleksvillkoren avseende medelantal anställda, redovisad balansomslutning samt redovisad nettoomsättning räkenskapsåren 2023 och 2022.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Uppsalas utveckling, investeringar och finansiering

Uppsala kommun är en expansiv kommun och står inför en fortsatt stor befolkningstillväxt och år 2050 förväntas Uppsala ha ca 320 000 kommuninvånare. De kommande åren planeras för omfattande satsningar på infrastruktur och stadsutveckling inom flera områden, bland annat med fler järnvägsspår mellan Stockholm och Uppsala samt kapacitetsstark kollektivtrafik. I och med detta blir arbetsmarknadsregionerna alltmer integrerade. Bolagen i stadshuskoncernen är kommunens verktyg för att skapa förutsättningar för ett framtida Uppsala och står för en stor del av den kommunala infrastrukturen och de investeringar som behöver göras för att möta tillväxten och Uppsalabornas framtida behov.

Investeringsstakten medför ett behov av extern finansiering som till stor del kommer från upplåning. Låneskulden förväntas öka de närmaste åren och för att begränsa låneskuldens utveckling behöver självfinansieringsgraden vara på en hög nivå och balansräkningen stärkas. Nuvarande konjunkturutveckling samt det osäkra omvärldsläget har lett till högre marknadsräntor som successivt kommer leda till högre räntekostnader i stadshuskoncernen. En stor del av låneskulden är räntesäkrad i olika löptider och räntehöjningar får därmed inte ett direkt genomslag på resultatet men kommer stegvis att slå igenom. Låneskulden möts av väsentliga övervärden i koncernens fastighetsbestånd.

En utmaning för den framtida produktionstakten av nya prismässigt överkomliga hyresrätter och i renovering av befintligt bestånd är att lönsamheten i dessa projekt inte blir tillfredställande på grund av höga byggkostnader. Byggkostnaderna har ökat på grund av den ökade inflationen och delvis bristande effektivitet i leveranskedjorna av byggmaterial. Nyproduktionen på bostadsmarknaden har bromsat in och bostadsinvesteringarna beräknas minska med 30 procent under 2023. I november hade bostadspriserna fallit med 15 procent sedan toppen i februari 2022 och prisfallet väntas fortsätta ytterligare en tid. Uppsalahem AB:s nyproduktionstakt kommer framöver delvis att styras av omvärldens produktionstakt. Bolaget följer utvecklingen och behåller en beredskap för att öka takten i nybyggnation framöver. Bolaget ser ett behov av att bredda sitt erbjudande och testa nya boendekoncept för att möta en diversifierad efterfrågan i en snabbt föränderlig omvärld.

Väderrelaterade händelser, säkerhet och dricksvattenproduktion

Klimatförändringarna påverkar bolagets verksamheter genom längre perioder av torka och kraftigare skyfall. Torka ökar behovet av bevattning och påverkar grundvattennivåerna negativt samt att det också kan ge sättningar i marken som ökar risken för in- och utläckage på trasiga ledningar. Fler kraftiga skyfall får konsekvenser i

samhället och i Uppsala vatten och avfall AB:s verksamhet som till exempel att anläggningar blir överbelastade och att bräddningar därmed kommer att ske mer frekvent. De yt- och grundvattenresurser som dricksvattenproduktionen är beroende av är i flera fall påverkade av miljöföroreningar. På samma sätt är reningsverken en samlingspunkt för de miljöföroreningar som till exempel läkemedel och PFAS som används i samhället.

Utifrån rådande säkerhetspolitiskt läge krävs analyser av hotbild och det finns behov av att höja tröskeln för en antagonist som letar sårbara områden att angripa. Konsekvenserna blir ett i vissa delar mer komplicerat arbetssätt och samarbete kring den säkerhetsskyddade delen av verksamheten med andra delar av kommunkoncernen och andra aktörer. Kontinuitetsplanering har prioriterats till den mest kritiska delen av Uppsala vatten och avfall AB:s verksamhet. Utökade insatser kommer att behöva genomföras och bolaget behöver även planera för genomförandet av identifierade åtgärdsbehov.

Fokus på säkerheten inom dricksvattenförsörjningen är stor och visar vikten av att Uppsala vatten och avfall AB arbetar med att både säkra anläggningar och att skydda grundvattnet mot föroreningar.

Kapacitet och prövning av miljötillstånd

Uppsala vatten och avfall AB har identifierat att det krävs framförhållning i arbetet med de tillståndprocesser som rör bolagets verksamheter. En av orsaker till förändrade förutsättningar är till viss del Sveriges implementering av EU-lagstiftningen. Det finns uppdaterad lagstiftning inom miljöområdet som ska underlätta för bolaget men där Sveriges myndigheter har olika syn på tillämpningen, ett exempel för Uppsala vatten och avfall AB:s tillstånd för spillvattenhantering vid Kungsängsverket. Att Kungsängsverket får miljötillstånd i tid påverkar inte bara bolaget utan hela kommunkoncernen. En beredskap för dessa frågor krävs för en hållbar tillväxt, för byggnation av bostäder i Uppsala, men även för kommunens attraktionskraft för näringslivetableringar. För att möta ett växande Uppsala behöver kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten öka. Därför behöver Kungsängsverket både byggas om och byggas ut för att kunna möta tillväxten och klimatförändringar. Ombyggnationen kommer innebära att nya reningsprocesser kan anläggas, exempelvis läkemedelsrening, högflödesrening, ny biologisk rening och rejektvattenbehandling.

Det nya om- och tillbyggda Kungsängsverket dimensioneras för 2050 års uppskattade belastning. En ansökan om nytt miljötillstånd för Kungsängsverket är inlämnad till domstol och omfattar en tillståndsgiven anslutning på 330 000 personer.

En flexibel dricksvattenförsörjning, där anläggningar och vattenresurser kan möta både dagens och de framtida behoven är något Uppsala vatten och avfall AB ständigt strävar efter, både i utbyggnadsplaner och vid val av teknik.

Fastighetsbranschen

Det rådande omvärldsläget, med hög inflation och stigande räntor, har påverkat möjligheterna att avyttra fastigheter. Marknaden för fastighetsavyttringar har försämrats och de försäljningsprocesser som pågick under 2022 avbröts. Om trenden fortsätter kommer förutsättningarna för koncernens planerade fastighetsavyttringar väsentligt förändras, vilket kan komma att påverka både moderbolaget och

kommunens likviditet, soliditet och låneskuld. Köpeskillingen från framtida avyttringar var tänkt att användas till att delfinansiera investeringar i koncernen och därmed begränsa utvecklingen av låneskuldens storlek. Med lägre avyttringsintäkter ökar behovet av att lånefinansiera investeringarna vilket leder till en sämre soliditet, högre låneskuld och därmed ökade lånekostnader i form av räntor.

Arbetet med försäljning av fastigheter i Librobäck för kommande bostadsutveckling pågår och upphandling av entreprenör för att genomföra sanering av mark i området har påbörjats och förväntas avslutas i början av 2023.

Trygghetsskapande åtgärder

I enlighet med ett av kommunfullmäktiges beslutade inriktningsmål för 2022 arbetar Uppsala kommunkoncern aktivt för att skapa en trygg och attraktiv kommun att leva, vistas och verka i. Målet är att tryggheten ska öka, att alla ska känna att de tryggt kan vistas i stadskärnan och att Uppsala inte ska ha någon utsatt stadsdel. Ett starkt områdesarbete förebygger och förhindrar social oro. Insatser för att bekämpa kriminaliteten kombineras med förebyggande åtgärder som ger resultat.

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 skollokaler. Incidenter som skadegörelse och sabotage av skolor, förskolor, mobilitetsanläggningar och utemiljöer i bostadsområden får konsekvenser i form av såväl ökade kostnader som upplevelsen av trygghet.

Områdena Gränby, Gottsunda och dess närområden har en fortsatt utmanande situation med behov av insatser. Under året inträffade flera incidenter, 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.

Hållbarhet

I Uppsala kommun är hållbarhet och målen i FN:s agenda 2030 integrerade i målen som är satta för nämnder och de kommunala bolagen. Genom att använda FN:s globala mål (Agenda 2030) 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

Inga väsentliga händelser finns efter räkenskapsårets slut.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel	2 217 049 838
Årets resultat	<u>147 136 060</u>
Utgående balanserade vinstmedel	2 364 185 898

Styrelsen föreslår att de stående vinstmedlen disponeras så att 2 364 185 898 kronor överförs i ny räkning.

Resultaträkning för koncernen

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN			
1 januari - 31 december			
Belopp i miljoner kronor		2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	not 1, 26	3 934	3 457
Punktskatter		-9	-5
Aktiverat arbete		3	13
Övriga rörelseintäkter	not 2, 25	261	262
Summa rörelsens intäkter		4 189	3 727
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	not 26	-1 121	-1 012
Handelsvaror		-16	-9
Övriga externa kostnader	not 3	-628	-401
Personalkostnader	not 3	-777	-718
Av- och nedskrivningar	not 4	-1 020	-1 091
Övriga rörelsekostnader	not 5	-49	-77
Summa rörelsens kostnader		-3 611	-3 308
Rörelseresultat		578	419
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	not 6	4	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	not 7	-298	-232
Summa resultat från finansiella investeringar		-294	-199
Resultat efter finansiella poster	not 1	284	219
Skatt	not 8	-119	-75
Årets resultat		164	145
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		164	145

Balansräkning för koncernen

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN			
per 31 december			
Belopp i miljoner kronor		2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		24	24
		24	24
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	not 9	21 939	22 203
Maskiner och andra tekniska anläggningar	not 10	342	349
Inventarier, verktyg och installationer	not 11	2 712	2 694
Pågående nyanläggningar	not 12	3 144	2 603
		28 137	27 850
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	not 14	0	0
Uppskjutna skattefordringar	not 8,15	33	32
Andra långfristiga fordringar	not 15	42	27
		74	59
Summa anläggningstillgångar		28 236	27 933
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror		1	1
		1	1
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		160	149
Fordringar hos Uppsala kommun		219	334
Skattefordringar		36	36
Övriga fordringar		336	422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 16	74	53
		826	994
Likvida medel	not 17	9	8
Summa omsättningstillgångar		836	1 003
SUMMA TILLGÅNGAR		29 072	28 936

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN			
per 31 december			
Belopp i miljoner kronor		2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	not 23	370	370
Övrigt tillskjutet kapital		3 007	3 007
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 860	2 644
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 238	6 021
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	not 18	4	4
Avsättningar för uppskjuten skatt	not 8	647	522
Övriga avsättningar		110	182
		761	709
Långfristiga skulder			
	not 19,22,24		
Skulder till kreditinstitut		600	600
Skulder till Uppsala kommun		15 038	14 808
Övriga långfristiga skulder		757	707
		16 394	16 115
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 22	0	200
Skulder koncernkonto hos Uppsala kommun	not 20	31	425
Skulder till Uppsala kommun		4 646	4 532
Leverantörsskulder		458	411
Skatteskulder	not 8	4	5
Övriga skulder		64	113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 21	475	404
		5 678	6 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 072	28 936

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL					
Belopp i miljoner kronor	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	370	3 007	2 499	0	5 877
Årets resultat			145		145
Utgående balans 2021-12-31	370	3 007	2 644	0	6 021
Erhållet aktieägartillskott			70		70
Övrigt			-18		-18
Årets resultat			164		164
Utgående balans 2022-12-31	370	3 007	2 860	0	6 238
			2022-12-31		2021-12-31
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	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	578	419
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar (+)	1 017	921
- nedskrivningar (+) / återförda nedskrivningar (-)	3	175
- realisationsvinster (-) / -förluster (+)	-52	-47
- avsättningar (+)	-72	49
- övriga ej kassapåverkande poster (+) / (-)	0	5
Betald inkomstskatt (-)	-2	2
Erhållen ränta	4	1
Erlagd ränta	-253	-232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 223	1 292
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av varulager	0	0
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr. fordringar och placeringar	168	-315
- ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder	47	37
- ökning (+) / minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	-309	415
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 130	1 429
Investeringsverksamheten		
Förvärv (-) / försäljning (+) av dotterbolag	486	32
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-1 971	-1 944
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar (-)	-5	-8
Försäljning av anläggningstillgångar (+)	177	103
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-15	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 328	-1 817
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott (+)	70	0
Upptagna lån (+)	8 250	8 970
Amortering av skuld (-)	-8 170	-8 639
Ökning (+) / minskning (-) av övriga långfristiga skulder	49	57
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	199	388
Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank	1	-1
Kassa och bank vid årets början	8	9
Kassa och bank vid årets slut	9	8

Resultaträkning för moderbolaget

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET			
1 januari - 31 december			
Belopp i miljoner kronor		2022	2021
Rörelsens intäkter			
Fakturerad försäljning	not 2	13	12
Summa rörelsens intäkter		13	12
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	not 3	-13	-12
Summa rörelsens kostnader		-13	-12
Rörelseresultat		0	-1
Resultat från finansiella investeringar			
Utdelning		77	372
Räntekostnader	not 7	-16	-13
Summa resultat från finansiella investeringar		61	359
Resultat efter finansiella poster		61	358
Mottaget koncernbidrag		326	241
Lämnat koncernbidrag		-241	-233
Årets resultat		147	366

Balansräkning för moderbolaget

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET		
per 31 december		
Belopp i miljoner kronor	2022	2021
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i dotterbolag not 13	6 668	6 514
Fordringar hos dotterbolag	56	14
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 723	6 527
Summa anläggningstillgångar	6 723	6 527
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos dotterbolag	106	59
Summa kortfristiga fordringar	106	60
Summa omsättningstillgångar	106	60
SUMMA TILLGÅNGAR	6 829	6 587

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

per 31 december

Belopp i miljoner kronor	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	not 23	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	370	370
Reservfond	1 846	1 846
Summa bundet eget kapital	2 216	2 216
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst	2 217	1 781
Årets resultat	147	366
Summa fritt eget kapital	2 364	2 147
Summa eget kapital	4 581	4 364
Långfristiga skulder	not 19	
Skulder till dotterbolag	428	347
Skulder till Uppsala kommun	380	900
Summa långfristiga skulder	808	1 247
Kortfristiga skulder		
Skulder till dotterbolag	544	546
Skulder till Uppsala kommun	676	405
Skulder koncernkonto hos Uppsala kommun	Not 20	24
Summa kortfristiga skulder	1 441	976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 829	6 587

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL					
Belopp i miljoner kronor	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	370	1 846	1 857	-76	3 997
Överföring resultat föregående år			-76	76	0
Årets resultat				366	366
Utgående balans 2021-12-31	370	1 846	1 781	366	4 364
Överföring resultat föregående år			366	-366	0
Erhållet aktieägartillskott			70		70
Årets resultat				147	147
Utgående balans 2022-12-31	370	1 846	2 217	147	4 581
			2022-12-31		2021-12-31
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	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	0	-1
- övriga ej kassapåverkande poster (+) / (-)	0	0
Betald inkomstskatt (-)	0	0
- erlagd ränta	-16	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16	-11
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordringar och placeringar	8	-55
- ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	305	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-121	-78
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar (-)	0	0
Lämnade aktieägartillskott (-)	-121	-135
Lämnade aktieägartillskott (-)		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-135
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	70	0
Erhållet koncernbidrag (+)	152	197
Lämnat koncernbidrag (-)	-111	-103
Utdelning	77	372
Upptagna lån (+)	150	225
Amortering (-)	-400	-400
Ökning (-) / minskning (+) av övriga finansiella anläggningstillgångar	-248	-193
Ökning (+) / minskning (-) av övriga långfristiga skulder	133	116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-177	213
Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank	0	0
Kassa och bank vid årets början	0	0
Kassa och bank vid årets slut	0	0

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 kommarrätten 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
Fastighetsrelaterade komponenter:		
Markanläggning	7-50	2,0-14,3
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	1,0-4,0
Installationer	12-50	2,0-8,3
Inre ytskikt	12-50	2,0-8,3
Hyresgästanpassning (lokaler)		Antagen längd på hyresgästanpassning
Övrigt	5-50	2,0-20
Övriga anläggningstillgångar:		
Inventarier	3-10	10,0-33,3
Datorer, IT-investeringar	3-4	25,0-33,3
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-30	3,33-20,0
Fordon	5-10	20,0-10,0
Immateriella anläggningstillgångar	2-5	20,0-50,0

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 realiserats 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

NOT 1 - SEGMENTSREDOVISNING		
Belopp i miljoner kronor	2022	2021
Fastighetsförvaltning		
Bruttoomsättning	2 965	2 715
Koncerninternt	-36	-35
Nettoomsättning	2 929	2 680
Resultat efter finansiella poster	412	349
Fritid och kultur		
Bruttoomsättning	172	95
Koncerninternt	-9	0
Nettoomsättning	163	94
Resultat efter finansiella poster	-121	-128
VA och avfall		
Bruttoomsättning	848	699
Koncerninternt	-87	-77
Nettoomsättning	761	622
Resultat efter finansiella poster	4	11
Övrigt		
Bruttoomsättning	94	72
Koncerninternt	-14	-12
Nettoomsättning	80	61
Resultat efter finansiella poster	-12	-12
Totalt		
Bruttoomsättning	4 079	3 581
Koncerninternt	-145	-124
Nettoomsättning	3 934	3 457
Resultat efter finansiella poster	284	219

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

Belopp i miljoner kronor	2022	2021
Övriga rörelseintäkter koncernen		
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	3	4
Realisationsvinst avyttring anläggningstillgång	90	44
Bidrag från staten	4	16
Bidrag från institutioner och Uppsala kommun	27	36
Ersättning för skador- försäkringsersättningar	12	19
Ersättning för förgäveskostnader	12	44
Övriga intäkter	112	98
	261	262
Fakturerad försäljning moderbolaget	2022	2021
Fakturerad försäljning	13	12
Varav till andra koncernbolag	100%	100%
Inga inköp från andra koncernbolag har skett under året		

NOT 3 - PERSONALKOSTNADER OCH ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Belopp i miljoner kronor	2022		2021	
	Antal	varav män	Antal	varav män
Medelantalet medarbetare				
Moderbolaget	0	0	0	0
Dotterbolag	1 154	56%	1 145	57%
Koncernen totalt	1 154	56%	1 145	57%

Fördelning mellan kvinnor och män i ledning

	2022		2021	
	kvinnor	män	kvinnor	män
Koncernen				
Styrelseledamöter	36%	64%	31%	69%
VD och övr. ledande befattningshavare	52%	48%	50%	50%
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	38%	63%	13%	88%
VD och övr. ledande befattningshavare	0%	100%	0%	100%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022		2021	
	Löner och andra ersättningar*	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)**	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	541	221	496	201
		(53)		(45)
Koncernen totalt	541	221	496	201
		(53)		(45)

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

** Av koncernens pensionskostnader avser 3,5 mnkr (3,1 mnkr) gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 3,9 mnkr (3,8 mnkr).

Löner och andra ersättningar fördelad mellan styrelseledamöter m fl och medarbetare

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	13	528	13	483
Koncernen totalt	13	528	13	483

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 bostadsförmedling AB

VD och bolaget har en ömsesidig uppsägningstid på 6 månader. Avtalet reglerar även omställningsersättning vid uppsagt avtal.

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB

VD har rätt till 12 månaders omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner vid uppsägning från bolaget. Mellan parterna gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Om bolaget säger upp avtalet har VD rätt till omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner.

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 12 månader utbetalas månadsvis.

Uppsala konsert och 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 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.

Uppsala stadsteater AB

Uppsala stadsteaters VD har ett tidsbegränsat förordnande fram till 31 juli 2025. 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 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	
	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdrag (lagstadgad revision)				
EY	0,0	0,0	0,0	0,0
PWC	2,2	2,5	0,2	0,4
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
Lekmannarevisorer	0,7	0,5	0,1	0,1
Totalt	2,9	3,0	0,4	0,5
Revisionsverksamhet (utöver revisionsuppdraget)				
EY	0,0	0,0	0,0	0,0
PWC	0,2	0,6	0,0	0,0
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	0,2	0,6	0,0	0,0
Skatterådgivning				
EY	0,2	0,1	0,0	0,0
PWC	0,2	0,4	0,0	0,2
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	0,4	0,6	0,0	0,2
Övriga tjänster (t.ex. juridiska tjänster som rör annat än skatter)				
EY	5,3	4,2	0,0	0,0
PWC	1,1	1,1	0,0	0,0
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga	0,1	0,2	0,0	0,0
Totalt	6,5	5,5	0,0	0,0

NOT 4 - AV- OCH NEDSKRIVNINGAR**Belopp i miljoner kronor**

	2022	2021
(koncernen)		
Mark och markanläggning	77	67
Byggnader som utgör anläggningstillgång	735	831
- varav nedskrivningar	37	175
- varav återförda nedskrivningar	-35	0
- varav avskrivning på återförd nedskrivning	-1	1
Maskiner	49	43
Inventarier	156	148
Övriga immateriella anläggningstillgångar	4	3
Totalt	1 020	1 092

NOT 5 - ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**Belopp i miljoner kronor**

	2022	2021
(koncernen)		
Bokfört värde vid utrangering av inventarier	40	29
Reaförlust vid avyttring av anläggningstillgång	6	1
Diskonteringsränta deponifond	1	1
Avsättning för kommande kostnader vid fastighetsavyttring	-	7
Övrigt	3	40
Totalt	49	77

NOT 6 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Belopp i miljoner kronor	2022	2021
(koncernen)		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1
varav avseende Uppsala kommun	2	0
Resultat från försäljning av andelar i aktiebolag	-	32
Totalt	4	33

NOT 7 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Belopp i miljoner kronor	2022	2021
Moderbolaget		
Ränta till Uppsala kommun	16	13
Koncernen		
Ränta	253	232
Resultat från försäljning av andelar i aktiebolag	45	-
Totalt	298	232
varav avseende Uppsala kommun	225	169

NOT 8 - SKATT				
Belopp i miljoner kronor	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	0	-1	0	0
Uppskjuten skatt	-119	-74	0	0
Summa skatt på årets resultat	-119	-75	0	0
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	284	219	61	358
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-58	-45	-13	-74
skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-155	-143	0	0
Avskrivning på uppskrivningar	-3	-2	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-2	-2	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	168	197	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	39	2	0	77
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-136	-72	0	0
Effekt av koncernbidrag	0	0	-18	-2
Effekt av underskottsavdrag	0	0	31	-1
Effekt av periodiseringsfonder/bokslut disp.	11	8	0	0
Övrigt	19	-17	0	0
Redovisad skatt	-119	-75	0	0
Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2022 20,6 % (20,6 % för år 2021).				
Uppskjutna skattefordringar				
Redovisade uppskjutna skattefordringar avser:				
Temporära skillnader	31	30	0	0
Övrigt	2	2	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar	33	32	0	0
Uppskjutna skatteskulder				
Redovisade uppskjutna skatteskulder avser:				
Periodiseringsfonder	0	0	0	0
Temporära skillnader	648	524	0	0
Övrigt	-1	-1	0	0
Summa uppskjutna skatteskulder	647	522	0	0
Skatteskulder				
Avser inkomstskatt	4	5	0	0

NOT 9 - BYGGNADER OCH MARK		
Belopp i miljoner kronor	2022	2021
(koncernen)		
Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	3 868	3 661
Årets anskaffningar	12	44
Årets försäljningar/utrangeringar	-62	-5
Omklassificeringar	214	168
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 033	3 868
Ingående avskrivningar	-312	-257
Ack avskrivningar sålt utrangerat	20	12
Årets avskrivningar	-77	-67
Utgående ackumulerade avskrivningar	-370	-312
Ingående nedskrivningar	1	-7
Återförd nedskrivning	0	7
Ack nedskrivningar sålt utrangerat	-1	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	1
Utgående planenligt restvärde	3 663	3 557

NOT 9 - BYGGNADER OCH MARK - fortsättning		
Belopp i miljoner kronor	2022	2021
(koncernen)		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	26 253	24 472
Årets anskaffningar	129	131
Årets försäljningar/utrangeringar	-893	-195
Omklassificeringar	759	1 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 248	26 253
Ingående investeringsbidrag	-254	-254
Utgående investeringsbidrag	-254	-254
Ingående avskrivningar	-6 789	-6 314
Årets försäljningar/utrangeringar	251	158
Årets avskrivningar	-740	-644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 278	-6 789
Ingående uppskrivningar	309	322
Årets avskrivning på Uppskrivning	-13	-13
Utgående ackumulerade uppskrivningar	297	309
Ingående nedskrivningar	-873	-700
Årets försäljningar/utrangeringar	138	0
Årets nedskrivningar	-37	-175
Återförda nedskrivningar	35	0
Årets avskrivning på återförd nedskrivning (+)	1	1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-737	-873
Utgående planenligt restvärde	18 276	18 646
Byggnader och mark totalt		
Utgående planenligt restvärde	21 939	22 203
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	21 429	21 672
Verkligt värde	47 348	46 000

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 5,7 (5,2) procent.

För övriga typer av fastigheter ligger kalkylräntan på ca 7 procent.

NOT 10 - MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2022	2021
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	564	426
Årets anskaffningar	4	11
Årets försäljningar/utrangeringar	2	-3
Omklassificeringar	32	130
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	602	564
Ingående avskrivningar	-214	-154
Ackumulerade avskrivningar sålt/utrangerat	3	4
Årets avskrivningar	-49	-43
Omklassificeringar	0	-21
Utgående ackumulerade avskrivningar	-260	-214
Utgående planenligt restvärde	342	349

NOT 11 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Belopp i miljoner kronor	2022	2021
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	3 719	3 492
Årets anskaffningar	21	46
Årets försäljningar/utrangeringar	-187	-73
Omklassificeringar	237	254
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 791	3 719
Ingående investeringsbidrag	-14	-14
Utgående investeringsbidrag	-14	-14
Ingående avskrivningar	-1 012	-927
Ackumulerade avskrivningar sålt/utrangerat	103	53
Årets avskrivningar	-156	-148
Omklassificeringar	0	10
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 064	-1 012
Utgående planenligt restvärde	2 712	2 694

NOT 12 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2022	2021
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	2 632	3 339
Årets anskaffningar	1 850	1 712
Årets försäljningar/utrangeringar	-68	-19
Omklassificeringar	-1 242	-2 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 172	2 632
Ingående investeringsbidrag	-28	-28
Årets investeringsbidrag	0	0
Utgående investeringsbidrag	-28	-28
Utgående planenligt restvärde	3 144	2 603

NOT 13 - AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERBOLAG

Belopp i miljoner kronor	2022	2021
Ingående värde	6 564	6 695
Fusion av bolag	0	-262
Lämnade aktieägartillskott	154	131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 719	6 564
Ingående nedskrivningar	-51	-51
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-51	-51
Utgående planenligt restvärde	6 668	6 514

NOT 13 - AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERBOLAG - fortsättning

Dotterbolag och dotterdotterbolag	Organisationsnummer	Säte
Destination Uppsala AB	556457 - 1460	Uppsala
Uppsalahem AB	556137 - 3589	Uppsala
- Kretia i Uppsala kvarngården AB	556831 - 8348	Uppsala
- Kretia 2 fastighets AB	556938 - 3929	Uppsala
- Uppsalahem Elmer AB	556862 - 0453	Uppsala
Uppsala bostadsförmedling AB	556109 - 6628	Uppsala
Uppsala kommun arenor och fastigheter AB	556457 - 1452	Uppsala
- Uppsala kommuns industrihus förvaltnings AB	556396 - 3403	Uppsala
- Uppsala kommuns industrihus brand HB	969643 - 4480	Uppsala
Uppsala kommuns fastighets AB	556099 - 5077	Uppsala
Uppsala kommun skolfastigheter AB	556911 - 0751	Uppsala
Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB	556162 - 6606	Uppsala
- Förvaltningsbolaget industrihus kölen KB	916634 - 0183	Uppsala
- Uppsala industrihus cykeln AB	556445 - 3859	Uppsala
Uppsala konsert och kongress AB	556414 - 8301	Uppsala
Uppsala parkerings AB	556044 - 4498	Uppsala
Uppsala stadshus holding AB	559226 - 7537	Uppsala
Uppsala stadshus holding 2 AB	559369 - 5819	Uppsala
Uppsala stadsteater AB	556009 - 4095	Uppsala
Uppsala vatten och avfall AB	556025 - 0051	Uppsala

NOT 14 - ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Belopp i miljoner kronor	2022	2021		
(koncernen)				
Ingående värden	0,09	0,09		
Årets anskaffning	0,00	0,00		
Årets avyttringar	0,00	0,00		
Utgående värde	0,09	0,09		

Avser	Bokfört värde		Marknadsvärde	
	2022	2021	2022	2021
Insatskapital SCR	0,01	0,01	0,00	0,00
HBV andel	0,04	0,04	0,04	0,04
Övrigt	0,05	0,05	0,05	0,05
Totalt	0,09	0,09	0,09	0,09

NOT 15 - ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	2022	2021
(koncernen)		
Ägarandel Brf	0	0
Uppskjuten skattefordran	33	32
Fordran investeringsmoms	38	25
Övriga långfristiga fordringar	3	2
Totalt	74	59

NOT 16 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i miljoner kronor	2022	2021
(koncernen)		
Förutbetalda hyror	9	6
Övriga förutbetalda kostnader	39	30
Upplupna intäkter	19	14
Övriga poster	7	3
Totalt	74	53

NOT 17 - KASSA OCH BANK

Belopp i miljoner kronor	2022	2021
(koncernen)		
Kassamedel	0	0
Disponibla tillgodohavanden	9	8
Totalt	9	8

NOT 18 - AVSÄTTNINGAR		
Belopp i miljoner kronor	2022	2021
Pensioner		
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	4	5
Under året ianspråktaga belopp	0	0
Under året återförda belopp	0	-1
Belopp vid årets utgång	4	4
Övriga skatter		
Belopp vid årets ingång	0	1
Under året återförda belopp	0	-1
Belopp vid årets utgång	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	522	444
Justering IB föregående år		
Årets avsättningar	182	88
Under året ianspråktaga belopp	-2	-2
Under året återförda belopp	-55	-8
Belopp vid årets utgång	647	522
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	182	132
Årets avsättningar	1	50
Under året ianspråktaga belopp	-70	0
Under året återförda belopp	-3	0
Belopp vid årets utgång	110	182
Totalt belopp vid årets utgång	761	709

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 36,5 mnkr i årsbokslut 2022.

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

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

	2022	2021
Moderbolaget		
Skulder till dotterbolag	911	778
Skulder till Uppsala kommun	380	900
	1 291	1 678
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	600	600
Skulder till Uppsala kommun	13 138	12 508
Övriga långfristiga skulder	120	109
	13 858	13 216

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

	2022	2021
Moderbolaget		
Skulder till dotterbolag	0	0
Skulder till Uppsala kommun	0	0
	0	0
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till Uppsala kommun	1 900	2 300
Övriga långfristiga skulder	636	598
Totalt	2 536	2 898

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

	2022	2021
Moderbolaget		
Beviljad kredit	450	140
Koncernen		
Beviljad kredit	2 010	1 800

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

	2022	2021
(koncernen)		
Semesterlöneskuld	36	36
Sociala avgifter	7	8
Upplupna räntor	3	11
Upplupna lönekostnader	5	8
Förskottsbetalade hyror	127	98
Förutbetalda intäkter	56	62
Förutbetalda brukningsintäkter VA-verksamhet	96	89
Förutbetalda hushållsavfallsavgifter	20	3
Skadestånd	0	21
Övrigt	121	69
Totalt	471	404

NOT 22 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i miljoner kronor	2022	2021
Koncernen		
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:		
- Fastighetsinteckningar	205	205
- Övriga ställda panter	1	1
Summa ställda panter	206	206
Eventualförpliktelser		
Garantiförbindelser	2	3
Övriga eventualförpliktelser	27	1
Summa eventualförpliktelser	29	4
Moderbolaget		
Ställda panter	Inga	Inga
Eventualförpliktelser		
Moderbolaget har lämnat kapitaltäckningsgaranti till samtliga dotterbolag förutom till Uppsala stadshus holding AB och Uppsala stadshus holding 2 AB.		

Not 23 - ANTAL AKTIER

	Kvotvärde	2022		2021	
		Antal	Kvotvärde	Antal	Kvotvärde
Koncernen	1 000 kr	370 000	1 000 kr	370 000	370 000
Moderbolaget	1 000 kr	370 000	1 000 kr	370 000	370 000

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

I Uppsalahems finanspolicy avsnitt 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.

NOT 25 - OFFENTLIGA BIDRAG**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 gällande barn och ungdomsprojekt.

Uppsala vatten och avfall AB

Bolaget har erhållit lönebidrag samt trygghetsanställningsbidrag på sammanlagt 0,3 miljoner kronor av arbetsförmedlingen för år 2022. (Bokfört i resultaträkningen). Bolaget har även gjort en upplösning av tidigare erhållna investeringsbidrag inklusive årets avslutade investeringar på 3 183 tkr. (Bokfört i resultaträkningen). Bolaget har även erhållit stöd från Biogas Öst avseende fördjupad vätgasstudie på 0,7 miljoner kronor. (Bokfört i resultaträkningen). Uppsala Vatten har även erhållit bidrag från Naturvårdsverket på 643 tkr avseende en damm i Bäcklösa. Uppsala Vatten har även beviljats investeringsbidrag från Energimyndigheten för en tankstation med vätgas på 20 921 tkr. Uppsala Vatten har även beviljats investeringsbidrag från Naturvårdsverket på 1 663 tkr. Bolaget har även beviljats investeringsbidrag för gaslogistik från Naturvårdsverket på 304 tkr.

Uppsalahem AB redovisar i resultaträkningen 2022

Bolaget har under året mottagit 98 tkr i bidrag från Uppsala kommun för en trygghetsvårdinna i ett av deras områden. Bolaget har även fått 1 383 tkr i bidrag från staten avseende kompensation för höga sjuklönekostnader.

Not 26 - OPERATIONELL LEASING				
Belopp i miljoner kronor	2022		2021	
	Koncernen		Moderföretaget	
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	78	58	0	0
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Ska betalas inom 1 år	50	40	0	0
Ska betalas inom 1 - 5 år	107	92	0	0
Ska betalas senare än 5 år	45	44	0	0
Tillgångsslag				
Fordon	5	3	0	0
Kontorsinventarier	1	1	0	0
Lokaler	70	54	0	0
Övrigt	1	1	0	0
	78	58	0	0

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

Hyresintäkter

Kontraktsförfallostruktur	2022		2022	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärd	Antal kontrakt	Kontraktsvärd
Lokaler				
inom ett år	345	420	0	0
senare än ett år men före fem år	386	1 305	0	0
senare än fem år	66	425	0	0
Summa lokaler	797	2 150	0	0
Bostäder	17 702	1 424	0	0
Garage och p-platser	8 151	44	0	0
Övrigt	67	1	0	0

Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tills vidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

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

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 217 049 838
Årets resultat	<u>147 136 060</u>
Utgående balanserade vinstmedel	2 364 185 898

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	<u>2 364 185 898</u>
	2 364 185 898

Not 28 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser finns efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen undertecknades i Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Stefan Hanna
Ordförande

Erik Pelling

Therez Almerfors

Ehsan Nasari

Jonas Segersam

Linda Eskilsson

Tobias Smedberg

Eva Christiernin

Joachim Danielsson
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

Uppsala stadshus holding 2 AB

Org nr 559369-5819

Årsredovisning för det förkortade räkenskapsåret 2022-02-24 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

.....
Alla belopp redovisas i hela kronor om inte annat särskilt anges.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Uppsala stadshus holding AB avger härmed berättelse över bolagets verksamhet för räkenskapsåret 24 februari – 31 december 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Stockholm. Föremålet för Uppsala stadshus holding 2 AB:s verksamhet är att förvärva, äga, förvalta och bedriva handel med fast egendom samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

Uppsala stadshus holding 2 AB (organisationsnummer 559369–5819) ägs till 100 procent av Uppsala stadshus AB (organisationsnummer 556500–0642) och utgör tillsammans med 12 andra systerbolag Uppsala stadshuskoncern. Uppsala stadshus AB ägs i sin tur av Uppsala kommun (organisationsnummer 212000–3005). Uppsala stadshuskoncern konsolideras in i Uppsala kommunkoncern, vilken redovisas i Uppsala kommuns årsredovisning.

Styrelsen består av tre ledamöter, vilka även ingår i moderbolaget Uppsala stadshus AB:s styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppsala stadshus holding 2 bildades 24 februari 2022. Detta innebär att bolagets första räkenskapsår är förkortat och avser drygt 10 månader.

Bolaget tecknade i maj ett avtal med Fastighets AB Hemmaplan om försäljning av Gottsunda centrum, med överlåtelse per den 1 juli 2022. Då beslutet om försäljningen överklagades till förvaltningsrätten för laglighetsprövning sköts överlåtelседatumet fram. Den 23 september avlog förvaltningsrätten överklagandet och försäljningen och överlåtelserna genomfördes den 31 oktober.

I samband med avyttringen av Gottsunda centrum ålades säljaren att utföra vissa tekniska åtaganden för en period efter tillträdet 2022-10-31. Merparten av åtaganden är slutförda enligt överenskommelsen. En sättningskada på ett antal fundament har dock upptäckts och en utredning om skadans omfattning och möjliga åtgärder för att hantera sättningen pågår. Vid avlämnade av årsredovisningen är osäkerheten stor vad gäller både omfattning och kostnad för eventuella åtgärder. Bolagets verksamhet efter försäljningen kommer vara mycket begränsad.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser finns efter balansdagen.

Ettårsöversikt

	2022
Nettoomsättning, tkr	0
Resultat efter finansiella	173 387 112
Soliditet, %	99,8

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång 2022-02-24	0	0		0	0
Nybildning	25 000	–		–	25 000
Årets resultat	–	–		173 398 981	173 398 981
Utg.balans 2022-12-31	25 000	0		173 398 981	173 423 981

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	-
Årets resultat	173 398 981
Totalt	173 398 981

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till ägarna	160 000 000
Balanseras i ny räkning	13 398 981
Totalt	173 398 981

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 97,7 procent från 99,8. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning	Not	2022-02-24 –2022-12-31
	1	
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning		-
Summa rörelseintäkter		-
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader		-314 300
Personalkostnader	2	-
Summa rörelsekostnader		-314 300
Rörelseresultat		-314 300
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag		173 156 091
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	545 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254
Summa finansiella poster		173 701 412
Resultat efter finansiella poster		173 387 112
Bokslutsdispositioner		
Mottaget koncernbidrag		11 869
Summa bokslutsdispositioner		11 869
Resultat före skatt		173 398 981
Årets resultat		173 398 981

Balansräkning

Not 2022-12-31

1

Tillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Koncerninterna fordringar

11 869

Fordran koncernkonto Uppsala kommun

173 724 612

Summa kortfristiga fordringar

173 736 481

Summa omsättningstillgångar

173 736 481

Summa tillgångar

173 736 481

Balansräkning

Not 2022-12-31

1

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

Summa bundet eget kapital

25 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

5 173 398 981

Summa fritt eget kapital

173 398 981

Summa eget kapital

173 423 981

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 312 500

Summa kortfristiga skulder

312 500

Summa eget kapital och skulder

173 736 481

Kassaflödesanalys	2022-02-24	-2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-314 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avsättningar (+)		0
- övriga ej kassapåverkande poster (+) / (-)		0
Betald inkomstskatt (-)		0
- erhållen ränta		545 575
- erlagd ränta		-254
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		231 021
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordr och placeringar		-173 736 481
- ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga skulder		312 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-173 192 960
Finansieringsverksamheten		
Nyemission (+)		25 000
Försäljning av dotterbolag		173 156 091
Erhållet koncernbidrag		11 869
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		173 192 960
Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank		0
Kassa och bank vid årets början		0
Kassa och bank vid årets slut		0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Not 2 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda under året.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-02-24- 2022-12-31
Ränteintäkter	545 575
Totalt	545 575

Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-02-24- 2022-12-31
Konsultkostnader	250 000
Revisionsarvode	62 500
Totalt	312 500

Not 5 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	0
Årets resultat	173 398 981
Utgående balanserade vinstmedel	173 398 981

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas	160 000 000
i ny räkning överförs	13 398 981
	173 398 981

Not 6 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser finns efter balansdagens slut.

Årsredovisningen undertecknades i Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Erik Pelling
Styrelseordförande

Therez Almerfors

Tobias Smedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

Uppsala stadshus holding AB

Org nr 559226-7537

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Alla belopp redovisas i hela kronor om inte annat särskilt anges.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Uppsala stadshus holding AB avger härmed berättelse över bolagets verksamhet för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Uppsala. Föremålet för Uppsala stadshus holding AB:s verksamhet är att förvärva, äga, förvalta och bedriva handel med fast egendom samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

Uppsala stadshus holding AB (organisationsnummer 559226–7537) ägs till 100 procent av Uppsala stadshus AB (organisationsnummer 556500–0642) och utgör tillsammans med 12 andra systerbolag Uppsala stadshuskoncern. Uppsala stadshus AB ägs i sin tur av Uppsala kommun (organisationsnummer 212000–3005). Uppsala stadshuskoncern konsolideras in i Uppsala kommunkoncern, vilken redovisas i Uppsala kommuns årsredovisning.

Styrelsen består av tre ledamöter, vilka även ingår i moderbolaget Uppsala stadshus AB:s styrelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppsala kommunfullmäktige fattade i april 2019 beslut att avyttra fastighetsbeståndet i de kommunala bolagen AB Uppsala kommuns industrihus (nu namnändrat till Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB) och Uppsala kommuns fastighets AB. Uppsala stadshus holding AB bildades i slutet av 2019 i syfte att hantera avyttringarna.

Årets resultat efter finansiella poster uppgick till 7,9 (0,1) miljoner kronor. Resultatet har påverkats positivt med drygt 11 miljoner kronor till följd av tilläggsköpeskillingar kopplade till en försäljning som genomfördes under 2020. Samtidigt påverkas resultatet negativt med knappt 4 miljoner kronor hänförligt till en reservering för sanering av mark tillhörande en av de avyttrade fastigheterna.

Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser finns efter balansdagen.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	0	0	44 100
Resultat efter finansiella	7 888 072	128 654	484 797 206
Soliditet, %	92,2	61,4	88,4

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	50 000	0	0	481 822 206	481 872 206
Överföring resultat föregående år			481 822 206	-481 822 206	
Utdelning	–	–	-370 000 000		-370 000 000
Årets resultat	–	–	–	141 154	141 154
Utg.balans 2021-12-31	50 000	0	111 822 206	141 154	112 013 360
Överföring resultat föregående år			141 154	-141 154	0
Utdelning			-75 000 000		-75 000 000
Årets resultat				7 900 572	7 900 572
Utg. balans 2021-12-31	50 000	0	36 963 360	7 900 572	44 913 932

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	36 963 360
Årets resultat	7 900 572
Totalt	44 863 932

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till ägarna	28 000 000
Balanseras i ny räkning	16 863 932
Totalt	44 863 932

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 81 procent från 92 procent . Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande.

Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3

§ 2 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning	Not	2022-01-01 –2022-12-31	2021-01-01 –2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter		-	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 575 017	-6 700 327
Personalkostnader	2	-	-
Summa rörelsekostnader		-3 575 017	-6 700 327
Rörelseresultat		-3 575 017	-6 700 327
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	11 463 089	6 828 981
Summa finansiella poster		11 463 089	6 828 981
Resultat efter finansiella poster		7 888 072	128 654
Bokslutsdispositioner			
Mottaget koncernbidrag		12 500	12 500
Summa bokslutsdispositioner		12 500	12 500
Resultat före skatt		7 900 572	141 154
Årets resultat		7 900 572	141 154

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31
1

Tillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Koncerninterna fordringar

62 500 1 329 020

Fordran koncernkonto Uppsala kommun

38 400 299 26 143 490

Övriga fordringar

4 10 271 000 155 000 000

Summa kortfristiga fordringar

48 733 799 182 472 510

Summa omsättningstillgångar

48 733 799 182 472 510

Summa tillgångar

48 733 799 182 472 510

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

1

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7

36 963 360

111 822 206

Årets resultat

7 900 572

141 154

Summa fritt eget kapital

44 863 932

111 963 360

Summa eget kapital

44 913 932

112 013 360

Avsättningar

Övriga avsättningar

5

-

70 200 000

Summa avsättningar

-

70 200 000

Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

3 819 867

259 150

Summa kortfristiga skulder

3 819 867

259 150

Summa eget kapital och skulder

48 733 799

182 472 510

Kassaflödesanalys	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 575 017	-6 700 327
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avsättningar (+)	-70 200 000	7 909 347
- övriga ej kassapåverkande poster (+) / (-)	0	62 500
Betald inkomstskatt (-)	0	0
- erhållen ränta	213 609	0
- erlagd ränta	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-73 561 408	1 271 520
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordr och placeringar	133 751 211	362 692 549
- ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga skulder	3 560 717	-793 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 750 520	363 171 019
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-75 000 000	-370 000 000
Försäljning av dotterbolag	11 249 480	6 828 981
Ökning (-) / minskning (+) av övriga finansiella	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-63 750 520	-363 171 019
Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank	0	0
Kassa och bank vid årets början	0	0
Kassa och bank vid årets slut	0	0

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Not 2 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda under året eller året dessförinnan.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Resultat från försäljning av andelar i dotterbolag	11 249 480	6 828 981
Ränteintäkter	213 609	0
Totalt	11 463 089	6 828 981

Not 4 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Holdbackbelopp i samband med försäljning av andelar i db	0	155 000 000
Övrig kortfristig fordran	10 271 000	0
Totalt	10 271 000	155 000 000

Not 5 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	70 200 000	62 290 653
Förändring årets avsättningar	-70 200 000	7 909 347
Belopp vid årets utgång	0	70 200 000

Avsättningarna år 2021 avsåg kostnader för identifierade åtgärder som säljaren enligt avtal åtagit sig att stå för avseende fastigheten Kvarngärdet 27:2.

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Konsultkostnader i samband med avyttringar	0	246 650
Marksanering	3 807 367	0
Revisionsarvode	12 500	12 500
Totalt	3 819 867	259 150

Not 7 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	36 963 360
Årets resultat	<u>7 900 572</u>
Utgående balanserade vinstmedel	44 863 932

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas	28 000 000
i ny räkning överförs	<u>16 863 932</u>
	44 863 932

Not 8 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser finns efter balansdagens slut.

Årsredovisningen undertecknades i Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Erik Pelling
Styrelseordförande

Therez Almerfors

Tobias Smedberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 -- 2022-12-31

för

Uppsala stadsteater AB

556009-4095

Årsredovisningen omfattar:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändring av eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

ÅRSREDOVISNING FÖR UPPSALA STADSTEATER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala stadsteater AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Uppsala stadsteater AB är en Sveriges främsta konstnärliga teatrar med stark lokal förankring samt 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.

Uppsala stadsteater, grundad 1951, har som en av landets tre största stadsteatrar en betydande roll inom svenskt och regionalt kulturliv. På de fyra scenerna presenteras en bred repertoar med konstnärlig höjd och djup för människor i livets alla skeenden. Med klassiska verk, musikteater på hög nivå samt nyskrivna samhällsorienterade uppsättningar bidrar teatern till att stärka och utveckla Uppsalas kulturliv. Teatern gästspelar även utanför huset och samarbetar med andra teatrar i och utanför Sverige, samt arrangerar gästspel inom performance, nycirkus och dans.

Varje år tar omkring 80 000 personer del av utbudet bestående av ett 20-tal egna produktioner, gästspel och andra aktiviteter.

Uppsala stadsteater har också dramapedagogisk verksamhet. Den 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 Uppsala. I teaterhuset finns också Teaterrestaurangen och Teaterbaren. Teatern äger ett cirkustält sedan 2022 som används vid sommarverksamheten i Gottsunda.

Bolagets säte är Uppsala.

Ägarförhållande

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642, med säte i Uppsala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin fortsatte att påverka teatern under 2022. Restriktioner med krav på covidpass, minst en meter mellan varje besökare och en gräns på högst 100 personer i publiken pågick till mitten av februari vilket innebar en stor påverkan på biljettintäkterna.

Publiken blev återigen osäker på om det var säkert att gå på teater med tanke på smittspridningen. Teaterns stora satsning *Next to normal* som var helt utsåld innan restriktionerna kom tillbaka tappade avsevärda intäkter och publik som övrig repertoar under våren.

Hösten 2022 blev en succé publikmässigt med flera framgångar vilket ledde till att teaterns ekonomi stabiliserade sig och att verksamhetsåret slutade på ett positivt resultat.

Under våren spelades familjeföreställningen *Loranga Loranga* och efter det följde musikalen *Next to normal*.

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Teatern satte upp *Bra där! En hiphop-historia*, en musikteaterföreställning som utspelar sig i Gottsunda och som fick mycket uppmärksamhet både lokalt och nationellt.

Hösten öppnade med operan *Così fan tutte*, ett samarbete med Folkoperan, och därefter *Arsenik och gamla spetsar* som spelades för utsålds hus. Året avslutades med *Flickan med svavelstickorna*.

På lilla scenen spelades under våren *Svindlande höjder* och *De förlorade hjältarnas land*. Höstens repertoar bestod av *Älskad, saknad*, *Älskarinnorna* och *Spegelmannen* som alla blev mycket uppmärksammade av publik och kritiker.

På Ettan spelades uppsättningar för skolans alla stadier i form av *I taket lyser stjärnorna*, *Sweet sixteen*, *Sandslottet* och *Lilla slottet*.

Teatern investerade i ett eget cirkustält till sommartetarverksamheten i Gottsunda där Pelle Svanlös sattes upp med fullbokade föreställningar.

Teaterns minsta scen Intiman har varit välbesökt och konceptet med matpaket i samband med kvällsföreställningar och lunchteater har varit mycket populärt.

Under 2022 har restaureringen av övre och nedre foajén fortsatt och hela projektet kommer att avslutas under 2023. Teatern drabbades av stora vattenskadorna vid två tillfällen i augusti och hyresvärden ombesörjer det som måste repareras eller bytas ut.

Omsättning, resultat och ställning (tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	17 106	6 149	7 231	13 540	12 266
Rörelseresultat	-77 725	-79 239	-76 546	-76 000	-73 306
Resultat efter finansiella poster	-77 964	-79 368	-76 613	-76 032	-73 439
Balansomslutning	128 492	119 907	112 030	110 293	105 445
Soliditet (1)	67,9%	73,2%	79,3%	79,1%	83,2%
Medelantal anställda	100	99	96	104	97

(1) Justerat eget kapital*/ Balansomslutning

*) Eget kapital inklusive 79,4% av obeskattade reserver

Förväntad framtida utveckling

Målet är att uppfylla moderbolagets ägardirektiv och avkastningskrav.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	73 891 444
Årets resultat	105 125
	<hr/>
	73 996 569

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
i ny räkning balanseras

	73 996 569
	<hr/>
	73 996 569

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

de W

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

RESULTATRÄKNING

(alla belopp är i tkr)

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4, 5	17 106	6 149
Övriga rörelseintäkter	6	19 184	18 497
		36 290	24 646
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-4 251	-3 009
Övriga externa kostnader	7, 8	-44 628	-36 183
Personalkostnader	9	-61 843	-61 351
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 293	-3 341
Övriga rörelsekostnader		-	-1
		-114 015	-103 885
Rörelseresultat		-77 725	-79 239
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-239	-129
		-239	-129
Resultat efter finansiella poster		-77 964	-79 368
Bokslutsdispositioner	11	78 069	78 999
Skatt på årets resultat	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		105	-369

al m

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

BALANSRÄKNING

(alla belopp är i tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	13	13 546	12 160
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	15 127	14 674
		28 673	26 834
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		4 739	4 739
Bostadsrätt		121	121
		4 860	4 860
Summa anläggningstillgångar		33 533	31 694
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		582	131
Koncernkonto		215	25
Fordringar hos koncernföretag		79 458	78 828
Övriga fordringar		2 816	2 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	11 888	6 577
		94 959	88 213
Summa omsättningstillgångar		94 959	88 213
SUMMA TILLGÅNGAR		128 492	119 907

W
de

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

BALANSRÄKNING

(alla belopp är i tkr)

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 140	5 140
Reservfond		2 293	2 293
		<u>7 433</u>	<u>7 433</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		73 892	74 261
Årets resultat		105	-369
		<u>73 997</u>	<u>73 892</u>
Summa eget kapital		81 430	81 325
Obeskattade reserver	17	7 350	8 250
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		769	679
Leverantörsskulder		5 497	4 903
Koncernkonto		20 938	12 239
Skulder till koncernföretag		1 161	-157
Övriga kortfristiga skulder		3 276	2 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	8 071	10 320
		<u>39 712</u>	<u>30 332</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 492	119 907

en

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(alla belopp är i tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa Eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital per 1 januari 2021	5 140	2 293	74 261	81 694
Årets resultat			-369	-369
S:a förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med aktieägare	-	-	-369	-369
S:a transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital per 31 decmeber 2021	5 140	2 293	73 892	81 325
Ingående eget kapital per 1 januari 2022	5 140	2 293	73 892	81 325
Årets resultat			105	105
S:a förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med aktieägare	-	-	105	105
S:a transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital per 31 december 2022	5 140	2 293	73 997	81 430

de

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

KASSAFLÖDESANALYS

(alla belopp är i tkr)

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-77 725	-79 239
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	3 293	3 341
Realisationsförlust	-	-
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-
Avsättningar	-	-
	<u>-74 432</u>	<u>-75 898</u>
Erlagd ränta	-239	-129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-74 671	-76 027
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-451	429
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 295	-3 433
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder	594	288
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	8 786	8 859
Summa förändring i rörelsekapitalet	2 634	6 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-72 037	-69 884
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 132	-8 215
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 132	-8 215
Finansieringsverksamheten		
Erhållet koncernbidrag	77 169	78 099
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	77 169	78 099
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

NOTER TILL ÅRSREDOVISNINGEN

(alla belopp är i tkr)

Not 1 Allmän information

Uppsala stadsteater AB med organisationsnummer 556009-4095 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Uppsala. Adressen till huvudkontoret är Box 1001, 751 40 Uppsala.

Uppsala stadsteater AB bedriver konstnärlig teater med stark lokal förankring med goda internationella relationer. Moderföretag i den största koncernen som Uppsala stadsteater AB är dotterföretag till och där koncernredovisningen upprättas är Uppsala Stadshus AB, org.nr. 556500-0642, med säte i Uppsala.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Nettoomsättningen innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda varor och tjänster i bolagets löpande verksamhet. Nettoomsättning redovisas exklusive mervärdeskatt, returer och rabatter. Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och när huvudsakligen alla risker och rättigheter som är förknippade med ägandet övergått till köparen, vilket normalt inträffar i samband med leverans.

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

I de fall köpevillkoren innebär att köparen erhåller en finansiering är intäktens verkliga värde nuvärdet av alla framtida betalningar.

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Leasingavtal

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

W ch

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Omräkning av poster i utländsk valuta

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke- monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

Offentliga bidrag

Inkomster från offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts och de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt inkomsten kan beräknas tillförlitligt. Offentliga bidrag har värderats till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått/beräknas få.

Inkomster från offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs och de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget och inkomsten kan beräknas tillförlitligt. Offentliga bidrag har värderats till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått/beräknas få.

Bidrag som mottagits före dess att villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas som skuld.

Offentliga bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång minskar tillgångens anskaffningsvärde

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Wd

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Förbättringsutgifter på annans fastighet	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Kassa och bank

I kassa och bank ingår kassa, banktillgodohavanden och i förekommande fall övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

W d

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Vid varje balansdag utvärderar företaget om det finns indikationer på att en eller flera av företagets tillgångar minskat i värde. Om så är fallet skrivs dessa ned till värdet som sätts av marknaden.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av Uppsala stadsteater ABs redovisningsprinciper

I följande avsnitt beskrivs de viktigaste bedömningar, förutom de som innefattar uppskattningar (se ovan), som företagsledningen har gjort vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper och som har den mest betydande effekten på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna.

Företaget klassificerar samtliga leasingavtal som operationella. Effekten av den eventuella förlust eller vinst som kan uppkomma bedöms ej vara väsentligt.

W d

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

Rörelsegren	Nettoomsättning	
	2022	2021
Biljettintäkter	13 460	6 183
Förändring biljettintäkter ej spelade, netto	739	-2 497
Uthyrning och övrig försäljning	2 907	2 463
Summa	17 106	6 149

Not 5 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern, mm

	2022	2021
Inköp	6,4%	5,8%
Försäljning	20,9%	22,8%

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Offentliga bidrag	19 184	18 497
Summa	19 184	18 497

Offentliga bidrag i form av lönebidrag uppgår till tkr 0 (0) samt sjuklöneersättning uppgår till tkr 109 (6).

Verksamheten uppbär offentliga bidrag genom Samverkanmodellen, 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.

Not 7 Uppllysning om operationella leasingavgifter mm

	2022	2021
Leasingåtagandet avser leasing av bilar samt lokalhyror		
Årets leasingkostnader	15 688	14 741
Framtida leasingavgifter som förfaller		
Inom ett år	16 379	15 447
Mellan ett år och fem år	17 236	16 362
Mer än fem år	-	-

W d

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
revisionsuppdrag	89	95
Lekmannarevisorer	20	20
Summa	109	115

Med revisionsuppdraget avses arvode för den lagstadgade revisionen, d.v.s. sådant arbete som varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Not 9 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda och dess könsfördelning	2022	2021
<i>Sverige</i> Kvinnor	54	53
Män	46	46
Totalt	100	99

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	2022-12-31	2021-12-31
<i>Sverige</i>		
Antal styrelseledamöter inkl suppleanter	18	18
varav kvinnor	9	13
Antal övriga befattningshavare inkl VD	7	9
varav kvinnor	4	7

	2022	2021
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 306	1 273
(varav tantiem och därmed jämställd ersättning)	–	–
Övriga anställda	44 150	40 596
Totala löner och ersättningar	45 456	41 869
Sociala kostnader enligt lag och avtal	14 591	13 460
<i>Pensionskostnader:</i>		
Styrelsen och verkställande direktören	209	212
Övriga anställda	3 315	3 035
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	63 571	58 576

w d

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Not 9 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader fortsättning

Upplysning om sjukfrånvaro	2022	2021
Total sjukfrånvaro i timmar	7 915	3 693
Sjukfrånvaro för kvinnor	2 416	1 304
Sjukfrånvaro för män	5 499	2 389
Sjukfrånvaro anställda till och med 29 år	340	218
Sjukfrånvaro anställda 30-49 år	3 769	1 982
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	3 806	1 493

Avtal om avgångsvederlag

Uppsala stadsteaters VD Petra Brylander har en anställning till och med 31 juli 2025.

Mellan Uppsala stadsteater och VD Petra Brylander gäller en ömsesidig uppsägning om 6 månader.

Om arbetsgivaren säger upp avtalet har Petra Brylander rätt till omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner (ej semester eller pensionsgrundande).

Bolaget skall lämna besked senast ett år före kontraktstidens utgång om anställningen önskas förlängas.

Om sådant besked ej lämnas förlängs kontraktet med ett år tom 31 juli 2026.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-239	-129
Summa	-239	-129

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avskrivningar utöver plan	900	900
Erhållet koncernbidrag	77 169	78 099
Summa	78 069	78 999

vr ch

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Not 12 Skatt på årets resultat

		2022	2021
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:			
Aktuell skatt		-	-
Redovisad skatt		-	-
Redovisat resultat före skatt		105	-369
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	16 061	16 349
Skatteeffekt av:			
Ej avdragsgilla kostnader		-350	-76
Koncernbidrag		-15 897	-16 088
Övrigt		186	-185
Redovisad skatt		-	-

Not 13 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 379	33 266
Omklassificeringar	1 323	-
Inköp	3 171	2 274
Försäljningar/utrangeringar	-1 050	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 823	35 540
Ingående avskrivningar	-11 868	-20 806
Försäljningar/utrangeringar	1 050	-
Årets avskrivningar enligt plan	-2 459	-2 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 277	-23 380
Utgående planenligt restvärde	13 546	12 160

h dh

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Not 14 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 694	20 601
Omklassificeringar	3 685	—
Inköp	1 961	5 941
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 340	26 542
Ingående avskrivningar	-23 379	-11 100
Årets avskrivningar enligt plan	-834	-768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 213	-11 868
Utgående planenligt restvärde	15 127	14 674

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	4 601	3 334
Övriga förutbetalda kostnader	7 287	3 243
Summa	11 888	6 577

Not 16 Eget kapital

Aktieslag	Antal aktier	Kvot värde (SEK)	Antal röster per aktie	2022-12-31	2021-12-31
A-aktie	20 560	250	1	5 140	5 140
Summa	20 560		20 560	5 140	5 140

I övrigt hänvisas till specifikationen Förändring av eget kapital.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	73 891 444
Årets resultat	105 125
	<u>73 996 569</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
i ny räkning balanseras

	<u>73 996 569</u>
	<u>73 996 569</u>

V d

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Not 17 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar utöver plan	7 350	8 250
Summa	7 350	8 250

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	3 127	4 557
Förutbetalda Intäkter	4 424	5 250
Övriga	520	513
Summa	8 071	10 320

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

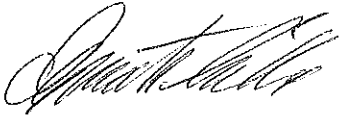
	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Ja	Ja

Eventalförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelse, Svensk scenkonst	1 418	1 439
Summa	1 418	1 439

Vd

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Uppsala den 10 februari 2023



Agneta Gille
Styrelseordförande



Petra Brylander
Verkställande direktör



Inga-Lill Aronsson
Styrelseledamot



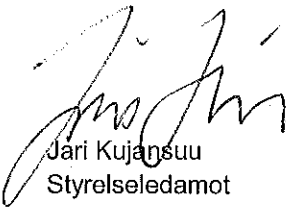
Mats Hansen
Styrelseledamot



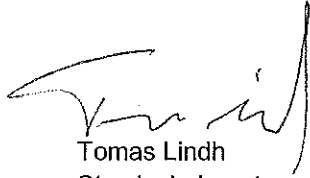
Ann-Sofie Hååg
Styrelseledamot



Leo Jager
Styrelseledamot



Jari Kujansuu
Styrelseledamot



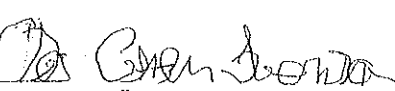
Tomas Lindh
Styrelseledamot



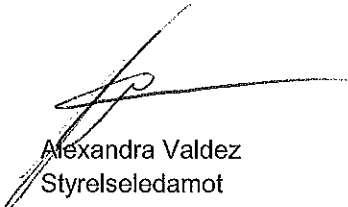
Küllike Montgomery
Styrelseledamot



Jan-Olov Råman
Styrelseledamot



Bo Östen Svensson
Styrelseledamot



Alexandra Valdez
Styrelseledamot



Katarina Bohm
Personalrepresentant



Åsa Forsblad Morisse
Personalrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Westberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Stadsteater AB, org.nr 556009-4095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Stadsteater AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Stadsteater ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Stadsteater AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Stadsteater AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Stadsteater AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Stadsteater AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

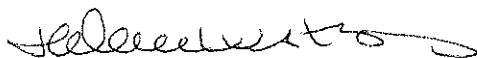
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 27 februari 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Westberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Vatten och Avfall AB, org.nr 556025-0051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Vatten och Avfall AB för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 45-66 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Vatten och Avfall ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Vatten och Avfall AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Vatten och Avfall AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-44. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Vatten och Avfall AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Vatten och Avfall AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.



Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niclas Bergenmo
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-28 17:12:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Niclas Bergenmo

Datum

Niclas Bergenmo
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post



Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i Uppsala Vatten och Avfall AB, org.nr 556025-0051

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 1-44 i årsredovisningsdokumentet.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niclas Bergenmo
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-28 17:13:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Niclas Bergenmo

Datum

Niclas Bergenmo
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Års- och hållbarhetsredovisning 2022

Uppsala Vatten och Avfall AB

Innehållsförteckning

1 VD har ordet	4
2 Uppsala Vatten och Avfall AB.....	6
3 Året som gått.....	7
4 Affärsmodell och värdekedja	8
4.1 Övergripande styrning	8
4.2 Hållbarhet i värdekedjan	9
4.2.1 Tillämpade hållbarhetskrav	10
4.2.2 Utveckling av hållbarhetskrav.....	11
5 Risker och riskhantering	12
6 Bolagets målområden och hållbarhetsanalys	14
6.1 Effektiv vattenanvändning	14
6.1.1 Dagvatten och skyfall	14
6.1.2 Dricksvatten.....	14
6.1.3 Spillvatten	16
6.1.4 Bolagets vattenanvändning.....	17
6.2 Effektiv resursanvändning	18
6.2.1 Insamling kommunalt avfall.....	18
6.2.2 Återvinningscentraler.....	18
6.2.3 Hovgården	19
6.2.4 Behandling av matavfall	19
6.2.5 Avloppsslam.....	20
6.2.6 Bolagets verksamhetsavfall.....	21
6.3 Effektivt klimatarbete	21
6.3.1 Tillhandahålla förnybara drivmedel.....	21
6.3.2 Bolagets klimatpåverkan	22
6.3.3 Klimatanpassning.....	23
6.4 Effektiv organisation.....	24
6.4.1 Kvalitet, kund- och intressentperspektivet.....	24
6.4.2 Medarbetaren och förändringsledning	26
6.4.3 Säkerhetsskydd	27
7 Uppföljning bolagsmål och indikatorer	29
7.1 Bolaget ser avfall som en resurs och verkar för ett cirkulärt Uppsala	29
7.2 Bolaget ska ha en ekonomisk styrning och uppföljning som bidrar till god ekonomisk hushållning.....	30

7.3	Bolaget ska ha en långsiktig och hållbar VA-försörjning	33
7.4	Bolaget ska minska utsläpp av växthusgaser och effektivisera energianvändningen	35
7.5	Bolaget ska använda sina anläggningar kostnadseffektivt och stärka det planerade underhållet	37
7.6	Kund- och intressentperspektivet ska genomsyra hela bolaget	38
7.7	Bolaget ska vara en effektiv och processorienterad organisation	40
7.8	Uppsala Vatten och Avfall ska vara en attraktiv arbetsgivare	40
8	Intressent och väsentlighetsanalys	42
8.1	Intressentanalys	42
8.2	Väsentlighetsanalys	43
9	Årsredovisning för Uppsala Vatten & Avfall AB räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31	45

1 VD har ordet

Uppsala Vatten har fortsatt utvecklingen under 2022 och på det hela taget så har det varit ett mycket händelserikt år som både genererat nya möjligheter men som också präglats av stora utmaningar.

Via ett nytt ägardirektiv har vi fått möjligheten att även kunna engagera oss inom vätgas och andra energibärare som bidrar till omställningen till ett fossilfritt och cirkulärt samhälle. Förändringen skapar ett större utrymme för oss på Uppsala Vatten att strategiskt utveckla den befintliga biogasverksamheten där vätgas skulle kunna bli ett framtida komplement. Det här är en utveckling som jag verkligen ser fram emot att driva tillsammans med bolaget och våra närmaste intressenter.

Inom ramen för denna utveckling så har vi tillsammans med Vattenfall fått finansiering från Energimyndigheten och påbörjat ett projekt för att bygga en kombinerad station för tankning av vätgas och snabbbladdning av tunga fordon. Genom tankstationen kommer vi att stärka Uppsalas förutsättningarna att bidra till omställningen av transportsektorn för el- och vätgasdrivna tunga transporter. Anläggningen beräknas stå klar i början av 2024 och kommer då vara den enda av sitt slag i Sverige.

Den tillståndsprocess som vi driver för Kungsängsverket har tyvärr inte framskridit i den takt som vi hade hoppats på. Tillståndsärendet har dragit ut på tiden eftersom de båda remissmyndigheterna Naturvårdsverket och Vattenmyndigheten har olika syn på hur undantag i lagstiftningen gällande miljö kvalitetsnormer ska användas. Båda remissmyndigheterna har dock klargjort att de anser att reningen vid avloppsreningsverket är så bra som det är tekniskt möjligt och att tillstånd bör ges. Frågan om huruvida undantaget i vattenförvaltningsförordningen för att ändra miljö kvalitetsnormen för fosfor ska användas i Uppsala eller ej ligger sen i juni 2022 på regeringens bord. Kungsängsverket behöver nytt miljö tillstånd under kommande år då detta är avgörande för hela Uppsalas framtida utveckling. Frågan har också betydelse för samhällsutvecklingen och VA-branschen i Sverige i stort.

Bolagets juridiska process mot Försvarsmakten kring PFAS-föreningarna i Uppsalas grundvatten fortgår i Mark- och Miljööverdomstolen (MÖD). Bolaget har under hösten 2022 gått in med nya förstärkta utredningar, vilka Försvarsmakten förväntas bemöta i början av 2023. Det är i skrivande stund oklart hur lång tid processen kommer ta, men rimligt att anta att en dom från MÖD skulle kunna komma hösten 2023. Livsmedelsverkets nya föreskrifter om dricksvatten gäller från 1 januari 2023 och innebär bland annat skärpta krav vad gäller vissa PFAS-ämnen. De nya gränsvärdena är satta med utgångspunkt i hur människor tål en långvarig exponering. Även om det inte innebär några akuta hälsorisker om halterna är något högre under en begränsad tid, föranleder normändringar stora insatser i produktionsprocessen för dricksvatten. De nya kraven behöver klaras från 1 januari 2026. Bolaget intensifierar nu arbetet med att klara kravbilderna så snart som möjligt. Detta kan kräva investeringar och ökade driftskostnader, och understryker ytterligare betydelsen av bolagets skadeståndsprocess. Det är fortsatt viktigt att bolaget utgör en klar och tydlig röst såväl i samhällsdebatten och i dialog med myndigheter. Detta för att hantera föreningar rättsligt - att de förebyggs, hanteras nära källan och att ansvaret läggs på föreningaren och inte på dricksvattenproducenten.

Ett annat område som har utvecklats under 2022 och kommer att påverka bolagets verksamhet i stor utsträckning under de kommande åren är insamlingsansvaret för förpackningar från hushållen som 2025 kommer att övergå från Förpackningsinsamlingen (FTI) till kommunen och Uppsala Vatten. Denna förändring kommer innebära att vi behöver utveckla nya insamlingstjänster men hjälper oss även att driva utvecklingen mot mer cirkulera avfallsflöden och minska mängden felsorterade avfallsmängder från hushållen och därmed öka återvinningsgraden.

Under året har vi genomfört en omfattande kartläggningen av bolagets direkta och indirekta miljöpåverkan. Resultaten kommer att användas för framtida prioriteringar och även utgöra grunden för ett framtida miljöledningssystem i enlighet med ISO 14001 en utveckling som är mycket efterlängtd av mig medarbetarna, våra kunder och intressenter.

Som avslutning vill jag nämna den ledarskaps- och medarbetarskapsatsning som vi rullat in inom hela bolaget under 2022, Klart ledarskap för våra chefer och Klart partnerskap för alla medarbetare. Med detta som utgångspunkt och kulturbärare så hoppas jag kunna växla upp bolagets bidrag till ett hållbart och cirkulärt samhälle och till Uppsala kommuns fortsatta utveckling ännu mer.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sigrid De Geyter', written over a light blue horizontal line.

Sigrid De Geyter, VD

2 Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB (i dokumentet kallat Uppsala Vatten) är ett kommunalt bolag som arbetar med produktion av dricksvatten, rening av avloppsvatten, hämtning av kommunalt avfall från hushåll, produktion av biogas och återvinning av avfall i Uppsala.

Uppsala Vatten och Avfall AB ska, genom att vara en av de ledande aktörerna i Sverige, ge kommunens hushåll och företag högkvalitativa tjänster inom VA och avfallshantering som ska kännetecknas av kvalitet, pålitlighet och effektivt hushållande med resurser.

På Uppsala Vatten arbetar 320 medarbetare. Under 2022 har bolaget levererat vatten och avlopp till ungefär 215 000 personer samt hämtat avfall från 234 000 invånare i Uppsala kommun.

Nettoomsättningen i bolaget var 848 miljoner kronor under 2022.

Inom kommunen finns:

- 14 vattenverk (de två största finns i Gränby och Bäcklösa, övriga finns i anslutning till olika tätorter)
- Tio reningsverk (det största ligger i Kungsängen, övriga är placerade i anslutning till olika tätorter)
- Åtta återvinningscentraler (en ny har börjat byggas i Fyrislund vilken kommer att ersätta den i Boländerna)

Hovgårdens avfallsanläggning består av tre huvudverksamheter: sortering, deponi och ytor för mellanlagring och behandling av avfall.

Uppsala Vattens biogasanläggning vid Kungsängens gård. Dit körs allt insamlat matavfall i Uppsala och kretsloppet för matavfall sluts, när bolaget producerar biogas, som ersätter fossila drivmedel, och biogödsel som blir växtnäring på gårdar omkring Uppsala.

3 Året som gått

Uppsala Vatten 2022

Fierackskärl för insamling av förpackningar
Det kommer bli enklare att källsortera förpackningar i Uppsala kommun. Uppsala Vattens styrelse har fattat beslut att planera för införande av fastighetsnära insamling av förpackningar med fierackskärl från villor från och med 2025.

Januari

Säkerhetspolitiska läget
Det säkerhetspolitiska läget i världen och kriget i Ukraina har påverkat verksamheten, precis som hela samhället, med ökade kostnader, svängningar på energimarknaden och en allmän osäkerhet.
Uppsala Vatten har under 2022 arbetat i nära samarbete med kommunkoncernen, myndigheter och andra relevanta aktörer för att säkra bolagets verksamhet. Uppsala Vattens verksamhet är samhällsviktig och tillgång till dricksvatten är av nationellt intresse.

Februari

Mars

April

Maj

Augusti

Beslut om nytt vattenverk
Uppsala kommun beräknas växa från dagens 240 000 invånare till 325 000 invånare år 2050.
För att säkra dricksvattenförsörjningen även i framtiden kommer Uppsala Vatten att anlägga en ny vattentäkt i Järåsa samt bygga ut Uppsalas dricksvattenanläggningar och komplettera med ett tredje vattenverk till år 2050.
Beslutet att utveckla verksamheten antogs av bolagets styrelse under juni 2022.

Juni

September

Ägardirektiv för vätgas
Uppsala Vatten fick ett nytt ägardirektiv i september 2022.
Det ger bolaget möjlighet att arbeta bredare inom drivmedel och andra energibärare, med syftet att bidra till omställningen till ett fossilfritt och cirkulärt samhälle. Det nya direktivet gör också att bolaget kan etablera en produktion och distribution av vätgas.
I ett första steg kommer Uppsala Vatten tillsammans med Vattenfall att bygga en station för kombinerad vätgastankning och snabbaddning av elfordon som ska stå klar i början av 2024.

Nya lokaler på Libro ringväg
Under september invigdes bolagets nya lokaler på Libro Ringväg 31. Bolaget har växt de senaste åren och nya lokaler för avdelningar som behöver utrymme för tekniska behov blev verklighet under 2022.

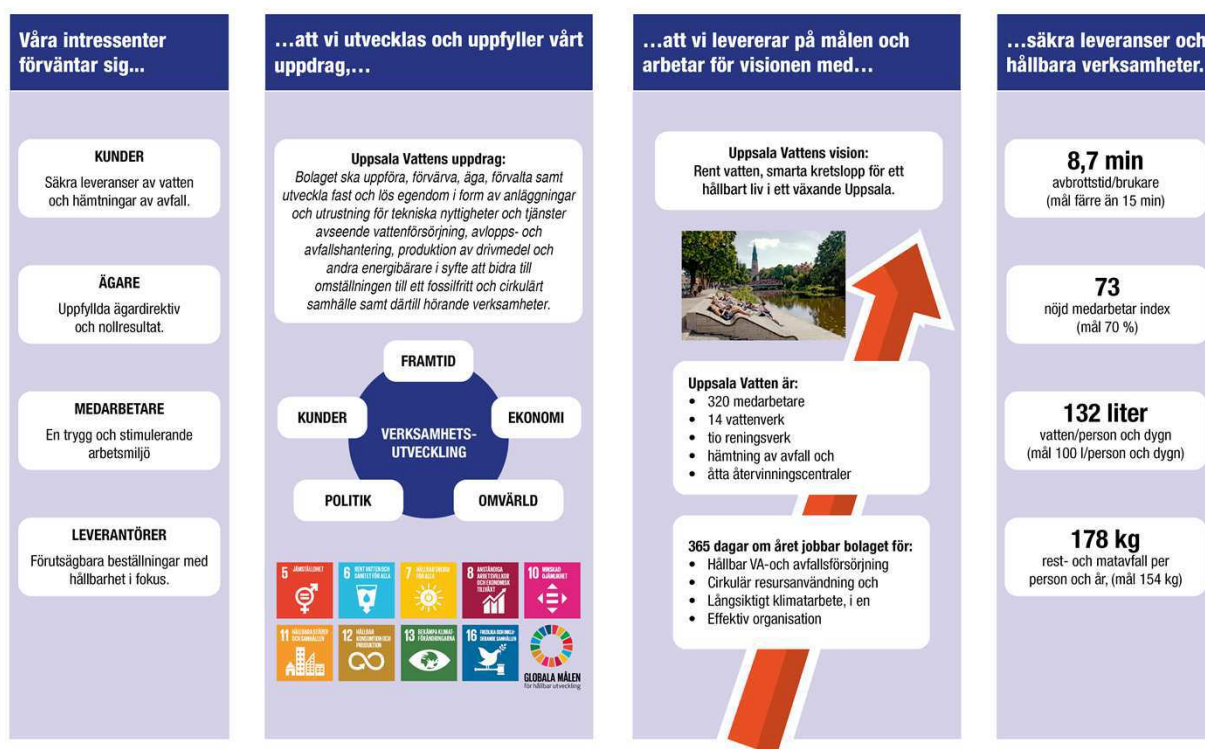
December

Oktober

Allt ljus på Uppsala
Under november medverkade Uppsala Vatten i Allt ljus på Uppsala med konstverket Alter! av konstnären Erik Hedman och det består av 3 800 ljussatta plastförpackningar.
Det är den mängd plastförpackningar som ett hushåll med två vuxna och två barn använder på nio månader. Hälften av alla dessa plastförpackningar sorteras fel och får aldrig chansen att återvinnas.

Ny avfallsplan
Under hösten antogs en ny avfallsplan av Kommunfullmäktige. Syftet är att minska avfalls-mängderna, öka återanvändningen och materialåtervinningen samt minska avfallets miljö- och klimatpåverkan.
Avfallsplanen har satt människan i centrum och syftar till att det ska vara lätt att göra rätt och svårt att göra fel.

4 Affärsmodell och värdekedja



4.1 Övergripande styrning

Uppsala Vatten verkar i en mycket expansiv del av Sverige – i en av landets starkaste tillväxtregioner. Bolaget medverkar aktivt i ett hållbart samhällsbyggande och planerar för långsiktig dagvattenhantering samt verkar för klimatdriven affärsutveckling, ständiga energieffektiviseringar samt tillämpar ny teknik

Översiktsplanen bedömer att 340 000 personer kommer bo i Uppsala kommun år 2050, en nivå som bolaget behöver ta höjd för. Uppsala kommun fortsätter att expandera och förtätas. Där nya områden växer fram och nya arbetsplatser tar form krävs fungerande infrastruktur, säkrad kapacitet och hållbar förvaltning av naturresurser och anläggningar. Sedan 2009 bedrivs detta arbete i bolagsform, när Uppsala Vatten och Avfall AB bildades som ett dotterbolag till Uppsala kommun.

Uppsala Vattens uppdrag

Bolaget styrs av ägardirektiv som beslutas av kommunfullmäktige varje år, i samband med beslut om mål och budget för hela kommunkoncernen.

Uppsala Vatten ansvarar för att inom Uppsala kommun uppföra, förvärva, äga, förvalta samt utveckla fast och lös egendom i form av anläggningar och utrustning för tekniska nyttigheter och tjänster avseende vattenförsörjning, avlopps- och avfallshantering, produktion av drivmedel och andra energibärare i syfte att bidra till omställningen till ett fossilfritt och cirkulärt samhälle samt därtill hörande verksamheter.

Bolagets verksamhet finansieras av taxor inom VA- och avfallsområdet, men även genom försäljning av återvinningsstjänster för verksamhetsavfall vid Hovgårdens avfallsanläggning och försäljning av den biogas som produceras. Verksamheten är till stor del reglerad av lagar och förordningar där renhållningsförordningen och vattentjänstlagen är några av de viktigaste.

Strategiska mål

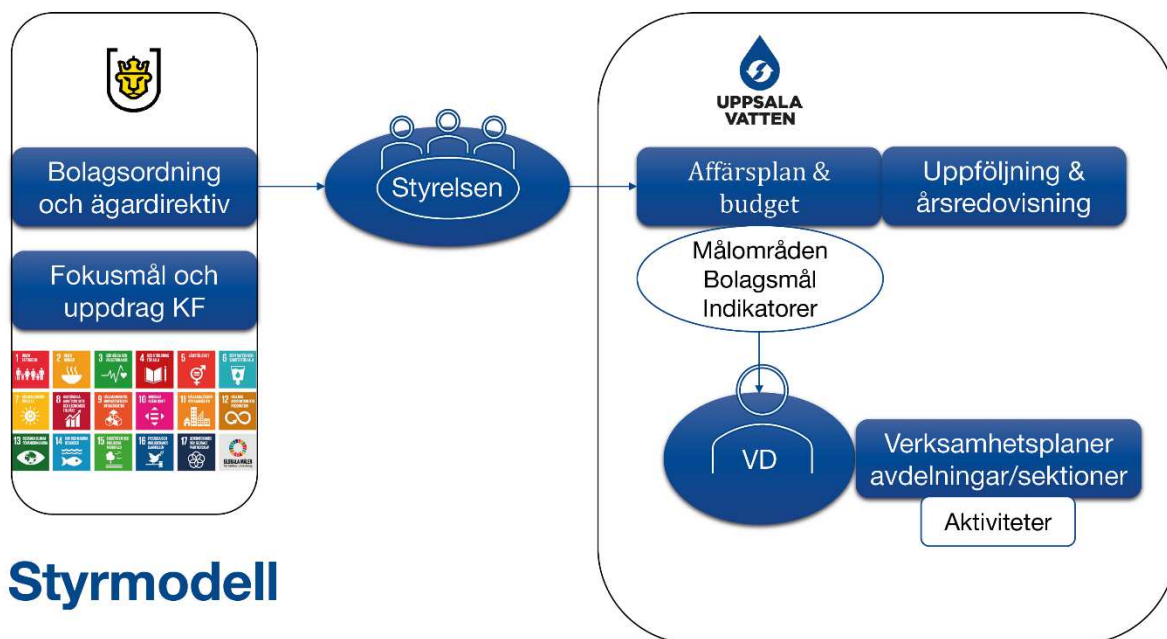
Målen i Agenda 2030 är integrerade i kommunfullmäktiges mål, vilka under 2022 utgörs av nio inriktningsmål. Bolagets mål utgår från ägardirektiven med tillhörande uppdrag och kommunfullmäktiges mål. Målen är formulerade för att säkerställa att bolaget bidrar till de uppdrag som finns i styrande dokument.

Bolagets arbete styrs via kammungemensamma dokument och policys med tillhörande uppföljning. En av dessa är policy för hållbar utveckling som syftar till att beskriva hur Uppsala kommun ska arbeta för att Uppsala ska utvecklas hållbart. Bolagets egna riktlinjer utgår från kammungemensamma dokument och beslutas och följs upp av bolagets styrelse. Relevanta styrdokument återfinns i bolagets processbaserade ledningssystem. Ledningssystemet är certifierat i enlighet med ISO 9001:2015.

Baserat på ovanstående, i kombination med resultatet från genomförd intressent- och väsentlighetsanalys och genomförda riskanalyser, har bolaget valt att fokusera hållbarhetsarbetet runt nedanstående fyra områden. Utöver dessa områden pågår ett arbete för att stärka hållbarhetsarbetet inom bolagets värdekedja. Styrelsen ansvarar för bolagets hållbarhetsredovisning.

- Effektiv vattenanvändning
- Effektiv resursanvändning
- Effektivt klimatarbete
- Effektiv organisation

Nedan redovisas bolagets styrmodell visuellt. För kommande planeringsperiod har kommunfullmäktige bytt ut de tidigare nio inriktningsmålen till fyra fokusmål.



4.2 Hållbarhet i värdekedjan

Offentlig upphandling är den process som offentliga organisationer använder för att göra inköp. Som helägt kommunalt bolag är Uppsala Vatten en offentlig organisation och bolaget omfattas därför av de lagar som styr hur upphandling ska gå till, framför allt lagen om offentlig upphandling (LOU) och lagen om upphandling inom försörjningssektorerna (LUF). Upphandlingsarbetet ska värna om en sund konkurrens för att säkerställa att skattemedel används så effektivt som möjligt

samt ge potentiella leverantörer goda förutsättningar att delta i upphandlingar och göra affärer med offentlig sektor på lika villkor. Upphandlingsarbetet kan också användas strategiskt för att bidra till hållbar samhällsutveckling, exempelvis genom att ställa krav på etisk och miljömässigt hållbar produktion av varor och tjänster.

Inom Uppsala kommunkoncern finns en gemensam upphandlingspolicy. Denna lyfter fram att upphandling är ett strategiskt verktyg som ska bidra till att kommunens mål uppfylls och att kommunkoncernens ekonomiska resurser nyttjas effektivt. Den lyfter också fram att kommunens upphandlingar ska bidra till långsiktiga och strukturella förändringar i ekonomisk, social och ekologisk hållbar riktning. Dessutom främjar kommunen innovationer för att möta framtida utmaningar inom välfärd, miljö samt tillväxt och ställer krav på långsiktigt hållbara lösningar.

Upphandlingsfunktionen på Uppsala Vatten är en del av avdelningen hållbar affärsutveckling. Detta bidrar till en tydligare koppling mellan företagets ambitioner inom hållbarhet och dess anskaffning av varor och tjänster. Den intressent- och väsentlighetsanalys som genomfördes under 2020 har bidragit till ökat fokus på hållbarhet i värdekedjan då det framkom att leverantörsmarknaden efterfrågar ett ökat fokus på hållbarhet bland annat i termer av tuffare miljö- och klimatkrav i upphandlingar.

Ett område som bolaget behöver utveckla framöver är uppföljning av ställda krav. I nuläget har det inte kommit bolaget till kännedom om några avvikelser från ställda krav inom social hållbarhet. Inom miljöområdet har det framkommit ett fall där leverantör avviker från att använda det förnybara bränsle som har avtalats och en dialog har påbörjats med leverantören för att åtgärda detta. En mer aktiv uppföljning behövs dock för att bolaget ska försäkra sig om god hållbarhet i värdekedjan.

4.2.1 Tillämpade hållbarhetskrav

Social hållbarhet

För att säkerställa krav och minska riskerna kopplat till social hållbarhet arbetar Uppsala Vatten med följande grundläggande krav.

- *Antidiskriminering:* Leverantörerna ska följa gällande diskrimineringslagstiftning och även ta ansvar för att likabehandling och jämställdhet råder i alla leverantörsled.
- *Barns rättigheter:* Leverantörerna ska följa FN:s konvention om barns rättigheter och även kontrollera att denna efterlevs i hela leverantörskedjan.
- *Anti-korruption:* Leverantörerna ska ansvara för att motverka korruption i sin verksamhet.
- *Mänskliga rättigheter:* Leverantörerna ska följa FN-stadgan för mänskliga rättigheter och Europeiska konventionen för mänskliga rättigheter, samt kontrollera att dessa efterlevs i hela leverantörskedjan.
- *Särskilda arbetsrättsliga villkor:* Leverantörerna och deras anlitade underleverantörer ska som minimikrav leva upp till nivåer i tillämpbara kollektivavtal avseende lön, semester och arbetstid, samt även uppfylla de lagstadgade skyldigheter avseende anständiga arbetsvillkor och arbetsmiljökrav enligt ILO:s kärnkonventioner som Sverige ratificerat.

Miljö och klimat

I dagsläget tillämpas i viss utsträckning generella miljörelaterade hållbarhetskrav i många avtal, där exempelvis leverantörer som utför transporter med hållbara drivmedel premieras.

4.2.2 Utveckling av hållbarhetskrav

Vägledning för miljö- och klimatkrav på transporter och fordon

Under året som gått har Uppsala Vatten haft i uppdrag via ägardirektiv att utveckla strategier för att kunna ställa miljökrav på upphandlade tjänster och därigenom åstadkomma en klimatomställning av fordonsflottan. Därför har en vägledning för miljö- och klimatkrav vid upphandling av transporter och fordon tagits fram och kommer att tillämpas i kommande upphandlingar.

Uppförandekod för leverantörer

Under året har också ett förslag arbetats fram avseende uppförandekod för leverantörer. Syftet med den är att skärpa kraven på leverantörer inom både miljö och social hållbarhet avseende lagefterlevnad, arbetsnormer, mänskliga rättigheter, hållbart resursutnyttjande samt hälsa och säkerhet. Uppförandekoden ska gälla i hela leverantörskedjan och Uppsala Vatten ska kunna göra kontroller för att försäkra sig om leverantörens efterlevnad.

Produktspecifika hållbarhetskrav

När det kommer till produktspecifika hållbarhetskrav har bolaget som ambition att ta fram riktlinjer som ska vara till stöd i upphandlingar av olika typer av varor och tjänster. Ett pilotprojekt pågår där miljö- och klimatkrav tas fram för byggnation av ett nytt vattenreningsverk. Det kan till exempel handla om att ställa krav på byggmaterial med lägre klimatpåverkan jämfört med konventionella byggmaterial. Ett av målen med detta projekt är att ta ett första steg mot en mer hållbar standard, som sedan kan vidareutvecklas i framtida byggprojekt.

För att få framdrift i det egna hållbarhetsarbetet, och för att bidra till en hållbar utveckling för samhället i stort, har Uppsala Vatten gjort flera hållbarhetsåtaganden i samverkan med andra aktörer.

Färdplan för ett hållbart län (Länsstyrelsen)	Inom ramen för länsstyrelsens färdplaner för ett hållbart län har Uppsala Vatten förbundit sig till åtaganden inom minskad klimatpåverkan, ekosystem och biologisk mångfald och vatten.
Transportutmaningen (Fossilfritt Sverige)	Inom ramen för Fossilfritt Sverige har Uppsala Vatten förbundit sig till transportutmaningen: Utför och köp endast fossilfria transporter senast 2030.
Uppsala klimatprotokoll (lokalt nätverk bestående av företag, offentliga verksamheter, universitet och föreningar)	Inom ramen för Uppsala klimatprotokoll har Uppsala Vatten antagit löften inom energi, transporter och arbetsmaskiner, resor samt övriga indirekta utsläpp. Alla medlemmar i protokollet har åtagit sig en utsläppsminskning på 14 % per år, i linje med Parisavtalet.
Klimatneutral VA-bransch 2030 (Svenskt Vatten)	Bolaget har anslutit sig till VA-branschens initiativ för en tydligare gemensam riktning samt större utväxling av genomförda insatser inom branschen.

5 Risker och riskhantering

Omvärldsfaktorer och riskhantering

Förändringar och utmaningar i omvärlden påverkar Uppsala Vattens prioriteringar. För att kunna anpassa och förbättra verksamheten på bolaget sker en löpande omvärldsbevakning, med tillhörande analyser och upprättande av åtgärder. Utöver förändringar i styrande lagstiftning är klimatförändringar och dricksvattenförsörjning de två viktigaste faktorerna som bevakas. Utifrån rådande säkerhetspolitiskt läge krävs analyser av hotbild och att tröskeln höjs för en antagonist som letar sårbara områden att angripa. Kontinuitetsplanering har prioriterats till den mest kritiska delen av bolagets verksamhet, men utökade insatser kommer att behöva genomföras.

Riskregister

Bolagets process för riskhantering följer i stort kommungemensamma riktlinjer och rutiner. Bolaget upprättar årligen ett riskregister som samlar riskvärdering och prioritering med förslag till åtgärder samt hur dessa ska följas upp. Identifierade risker placeras i en riskkategori och poängsätts. De risker som befinner sig i det övre poängintervallet har flyttats över till bolagets internkontrollplan. Ett antal kontrollmoment har också tagits fram för att hantera dessa risker.

Internkontrollplan

Bolagets styrelse upprättar årligen en internkontrollplan.

Internkontroll bidrar till

- att verksamheten når sina mål,
- att informationen och rapporteringen om verksamheten och ekonomin är tillförlitlig och rättvisande samt
- att verksamheten efterlever lagar, regler, avtal m.m.

Riskområden kopplade till hållbarhetsarbetet

De risker som under 2022 har värderats högst för respektive hållbarhetsområde listas i tabellen nedan. Utöver dessa finns även övergripande risker som också kan ha bäring på hållbarhet beroende på hur de faller ut. Detta kan handla om risker kopplade till beslutsunderlag, beslutsfattande, intrång i fysisk eller digital miljö, IT-kommunikation, ekonomistyrning, underhåll, krisberedskap och kontinuitetsplanering. Riskregistret uppdaterades under 2022 varför en del risker är inarbetade i internkontrollplanen för året medan andra har tillkommit senare.

I föregående hållbarhetsredovisning lyftes risken om överskridande av gränsvärden eller villkor upp som risk för miljön. Risken finns fortfarande kvar men har något lägre värdering än felaktig hantering av kemikalier varför den inte lyfts i tabellen nedan. Rutiner och övervakningssystem finns och analysprotokoll följs upp kontinuerlig för att hantera denna risk, som också är inkluderad i internkontrollplanen.

I föregående hållbarhetsredovisning lyftes också risk för intressekonflikter vid rekrytering och beslut (mutor och jäv). Det finns fortfarande en risk för att intressekonflikter inte uppmärksammas och hanteras (korruption, bisysslor, mutor och jäv) men risken värderas något lägre än risken för lagliga direktupphandlingar varför den inte lyfts i tabellen nedan. Risker om att bolagets regler på området inte följs hanteras i internkontrollplanen.

De risker som omfattas av bolagets internkontrollplan följs upp detaljerat i denna, vilken också godkänns av styrelsen separat. Riskerna i tabellen nedan som också finns i internkontrollplanen beskrivs endast summariskt utifrån information som redan är godkänd av styrelsen. Mer information om risker ur ett finansiellt perspektiv återfinns i avsnitt 9 Årsredovisning.

Riskområde (hållbarhet)	Risk(er)	Internkontroll	Riskhantering
Personal / miljö	Felaktig hantering av kemikalier: Kemikalier hanteras inte på ett korrekt sätt vilket innebär risk för skada på miljö och medarbetare.	Ej i internkontrollplanen. Systematiskt kemikaliearbete finns men behöver utvecklas.	Risken lyfts in i internkontrollplanen för 2023.
Personal / miljö	Underrapportering av avvikelser, tillbud och riskobservationer: Ökade risker för upprepande av liknande händelser då det inte sker en erfarenhetsåterföring inom bolaget.	Internkontrollplan, Operativa risker Risken är uppdelad på arbetsmiljö systematisk, skydds rond, skyddskommitté.	Åtgärder har genomförts under året. Risken lyfts in i internkontrollplanen för 2023.
Personal	Brister i följsamhet mot arbetsmiljölagen: Bolaget kan inte på övergripande nivå garantera arbetet med det systematiska arbetsmiljöarbetet.	Internkontrollplan, Efterlevnadsrisker	Åtgärder har genomförts under året. Brister i arbetsmiljölagen OSA lyfts in i internkontrollplanen för 2023.
Sociala förhållanden / mänskliga rättigheter	Att leverantörer inte lever upp till den sociala hållbarhetsdimensionen (exempelvis arbetsrättsliga villkor eller mänskliga rättigheter), riskvärderingen bedöms dock som låg i förhållande till nivån på de högsta riskerna inom de andra riskområdena	Ej i internkontrollplanen. Inga avvikelser har kommit bolaget tillkänna men arbetssätt för uppföljning behöver utvecklas och bli mer aktiv.	Förslag på uppförandekod för leverantörer är under utveckling.
Anti-korruption	Olagliga direktupphandlingar: Om bolagets personal gör inköp i strid med lagen om offentlig upphandling kan detta innebära skadestånd för bolaget samt att risken för mutor och vänskapskorruption ökar.	Ej i internkontrollplanen. Dock följs avtalstrohet upp i internkontrollplanen under finansiella risker.	Åtgärder kring avtalstrohet har genomförts under året. Otillåtna direktupphandlingar lyfts in i internkontrollplanen för 2023.

6 Bolagets målområden och hållbarhetsanalys

6.1 Effektiv vattenanvändning

Inom detta målområde så har bolaget följande bolagsmål.

- Bolagsmål: Bolaget ska ha en långsiktig hållbar VA-försörjning

Målet innebär, då dricksvatten är vårt viktigaste livsmedel, att det är av yttersta vikt att vattnet vi levererar till kund är av god kvalitet. Ett växande Uppsala gör att behovet av dricksvatten och behovet att omhänderta avloppsvatten (spillvatten) ökar, dels på grund av befolkningsökningen, dels på grund av en ökad efterfrågan från näringslivet. Bolaget ska verka för en minskad användning av dricksvatten samt minska utläckage från dricksvattenätet och inläckage till spillvattennätet.

I projektet Vatten 2050 arbetar bolaget med att trygga dricksvattenförsörjningen för Uppsala stad år 2050. Inom ramen för projektet har flera utredningar pågått under året.

Måluppföljning och analys av måluppfyllelse tillsammans med indikatorer återfinns under avsnitt 7.

6.1.1 Dagvatten och skyfall

Under året har arbete pågått med att planera och färdigställa flera dagvattendammar. Vid planeringen tas hänsyn till både befintlig och tillkommande bebyggelse samt främjande av biologisk mångfald och rekreation.

Reningsfunktionen i dagvattendammar har testats och föroreningar har påträffats i alla utom en. En kampanj har genomförts i anslutning till dagvattenbrunnar för att minska nedskräpning. Åtgärder har också genomförts för att motverka att smutsigt dagvatten infiltrerar Uppsalaåsen.

Skyfalls- och detaljplaner

Uppsala Vatten har projektlett arbetet med att ta fram den kommungemensamma skyfallsplanen där också ett utkast till strukturplan vatten har tagits fram. Avsikten är att kunna möta ett framtida klimat med kraftigare och intensivare regn och syftet är att vatten från skyfall ska hamna där det inte skadar. Bolaget har också deltagit i arbetet med ta fram riktlinjer och markanvändningskarta kopplat till dagvatten och skyfall i kommunens översiktsplan.

I nya detaljplaner planeras för dagvattenhantering i dammar som slutsteg för reningen. En utmaning som bolaget stöter på på flera ställen är att markåtkomst för planerade dagvattendammarna är osäker. Detta tillsammans med att det fortsatt är juridiskt svårt att reglera dagvattenhantering från kvartersmark medför stora osäkerheter i planernas genomförande.

Uppsala kommun är i framkant när det gäller att bygga system i gatan som tar hand om dagvatten och i viss mån skyfall. Med dessa system kommer växter och träd att få vatten från dagvatten istället för att nyttja dricksvatten för bevattning. Det skapar dessutom en robusthet i systemet med trögare avrinning.

6.1.2 Dricksvatten

Vattenkvalitet

Målsättningen är 10 % överkapacitet över maxdygnsbehovet hos samtliga vattenverk. Ökning av produktionskapaciteten har varit ett tema under flera år men arbetet med det har intensifierats under 2020 - 2022. Idag uppfyller alla vattenverk utom ett målsättningen och arbetet fortsätter.

Inga fall av leverans av otjänligt dricksvatten har förekommit under året. (Det finns tre otjänliga vattenprover, men samtliga har bedömts härröra från fastigheten). Under 2023 inför

Livsmedelsverket nya föreskrifter om dricksvatten vilket innebär att termerna "otjänligt" och "tjänligt med anmärkning" inte längre används. Det finns endast ett gränsvärde per parameter och antingen klaras gränsvärdet eller så görs det inte det. I de nya reglerna införs nya gränsvärden för bland annat PFAS och uran som skall vara i drift 2026, vilket blir en utmaning under åren framöver. Vissa gränsvärden, till exempel arsenik och bly, skärps medan andra, till exempel klorid och nitrat, mildras. Skärpningarna för arsenik och bly påverkar inte bolagets verksamhet.

Under 2021 upptäcktes förhöjda halter av polyaromatiska kolväten (PAH) i dricksvattnet i Björklinge, Läby och Skuttunge. Föroreningen kunde lokaliseras till en skadad äldre ledning. Flera ledningssträckor har lagts om under året och flera nya projekt är planerade för att minska förekomsten av denna typ av ledningar i området. Analys av PAH ingår numer i större grad i det ordinarie provtagningsprogrammet.

Vattenförluster

Vattenförluster i vattenledningsnätet beräknas som den andel av den totala mängden dricksvatten som skickats från vattenverken som utgör ej tillåten förbrukning, till största delen läckage. Tillåten förbrukning omfattar det vatten som debiterats vattenavgift och det vatten som används i drift av ledningsnätet eller vattenverk.

Målsättningen är att vattenförlusterna ska vara 15% eller lägre år 2025. Under 2022 uppgår vattenförlusterna till 21,9% vilket är en ökning jämfört med 20,1% från föregående år. Under de senaste 10 åren har vattenförlusterna varierat mellan 26% och 14% vilket kan jämföras med det svenska medelvärdet på 17,0% (2021).



Vattenförluster beror dels på ett ständigt pågående utläckage till följd av mindre läckor och andra otätheter som inte hittats, men påverkas naturligtvis också av större läckor och ledningsbrott. I slutet av 2022 upptäcktes en mycket stor vattenläcka i Kuggebro, vilken sannolikt är en bidragande orsak till att vattenförlusterna ökat under 2022.

För att minska vattenförlusterna utförs förebyggande förnyelseåtgärder där de vattenledningar som har störst risk för läckor byts ut. Arbete pågår ständigt genom aktiv läcksökning. För att systematisera detta har ett arbete startats för att digitalisera vattenledningsnätet. Under 2022 gjordes en förstudie för digitaliseringen och ett projekt kommer att starta under 2023. Parallellt med detta pågår arbete med att minska andelen omätt vatten och en spol-app har tagits fram för att kunna mäta det vatten som verksamheten själv använder för underhållsspolning på nätet.

Verksamhetens taxegrupp arbetar med att få bort schablontaxorna.

Minskat utläckage kommer också att minska avbrottstider, det vill säga leveransavbrott till kund. Avbrottstider följs upp som indikator under 7.3.

Vattenanvändning hos hushåll och verksamheter

År 2022 uppgick hushållens vattenförbrukning till 132 liter per person och dygn vilket är en betydande minskning jämfört med 138 liter under år 2021. Av siffran går inte att avgöra vad minskningen beror på men ett flertal faktorer har sannolikt påverkat. Under 2022 har energipriserna ökat kraftigt och hushållen har uppmanats hushålla med varmvatten för att hålla kostnader nere och i värsta fall undvika en nedstängning av elnäten. Räntehöjningar och hög inflation har ökat många hushålls levnadsomkostnader kraftigt och hushållen har behövt se över alla kostnader och anpassa sig för att minska dem.

En bidragande faktor kan också vara att färre arbetar hemifrån än under åren när pandemin var som värst. Att färre arbetar hemma gör att den personliga vattenförbrukning som sker under arbetstid registreras på arbetsplatsen istället för i hemmet.

Om minskningen är bestående eller om förbrukningen per person och dygn ökar igen om energipriset, inflationen och räntorna minskar återstår att se.

Inom verksamheter kan dricksvatten användas i produkter, i processer och till kylning. På sikt finns det risk att rent dricksvatten inte kan tillhandahållas till verksamheter, för ändamål där dricksvattenkvalitet inte krävs, i den utsträckning som önskas. Bolaget har tidigare haft dialog med några av kommunens största vattenförbrukare för att minska vattenbehovet och effektivisera vattenanvändningen. Fokus har varit tillämpningar där dricksvatten kan ersättas av andra tekniker eller vattenkvaliteter.

Tekniskt vatten

Ett sätt att minska användning av högkvalitativt dricksvatten till ändamål som inte kräver dricksvatten är att använda ett vatten av lägre kvalitet, ett så kallat tekniskt vatten. Idag tillhandahåller bolaget tekniskt vatten, som består av dricksvatten men där dricksvattenkvalitet inte kan säkerställas.

Under året har bolaget börjat titta på om användning av tekniskt vatten av ett annat ursprung (renat avloppsvatten och dagvatten) kan vara alternativ för att utveckla denna tjänst. En undersökning som har genomförts visar att det finns intresse att använda tekniskt vatten istället för dricksvatten. Arbete har påbörjats med att identifiera vilken vattenkvalitet som krävs för olika användningsområden.

Arbetet med att utreda krav på vattenkvalitet, behov av extra rening, ekonomiska förutsättningar och hur vattnet ska distribueras kommer att fortsätta även under kommande år. Det finns mycket att lära av andra aktörer i Sverige som redan har eller kommer att erbjuda renat avloppsvatten för till exempel kylvatten och intern användning.

6.1.3 Spillvatten

Samtliga reningsverk har en väl fungerande rening. Ur ett långsiktigt perspektiv riskerar vissa anläggningar att inte nå målet med 10 % överkapacitet för framtida behov inom spillvatten (avloppsvatten).

Kungsängsverket - utmaningar och utveckling

För det största reningsverket, Kungsängsverket, närmar sig gränsen för tillståndsgiven anslutning. Under våren 2020 lämnades en tillståndsansökan in för att kunna öka kapaciteten och ta emot och behandla spillvatten från 330 000 personekvivalenter. Ärendet har dragit ut på tiden eftersom Naturvårdsverket och Vattenmyndigheten har olika syn på hur lagstiftningen kring

miljökvalitetsnormer ska tolkas. I juni 2022 fördes denna fråga till regeringen för politiskt beslut. Uppsala Vatten har sökt kontakter på bred front för informationsmöten med både tjänstemän på Miljödepartementet samt politiker i regering, riksdag och på lokal nivå.

Parallellt med arbetet med tillståndsansökan har framtagning av ett principförslag för hur det framtida Kungsängsverket ska utformas pågått under året. Byggnationen av ny grovrening och försedimentering har fortsatt. Byggnation och uppstart av en pilotanläggning för utökad rening av mikroföroreningar som läkemedelsrester och PFAS har också pågått under året. Resultatet kommer att användas för utformning av ett framtida avancerat reningssteg för förbättrad rening på Kungsängsverket.

Reningsverk i mindre orter

Arbete har även pågått under året för att möta behoven på de mindre reningsverken i kransorterna. Knutby reningsverk är i behov av upprustning och en förstudie har påbörjats för att svara på om reningsverket kan renoveras eller om det ska byggas nytt.

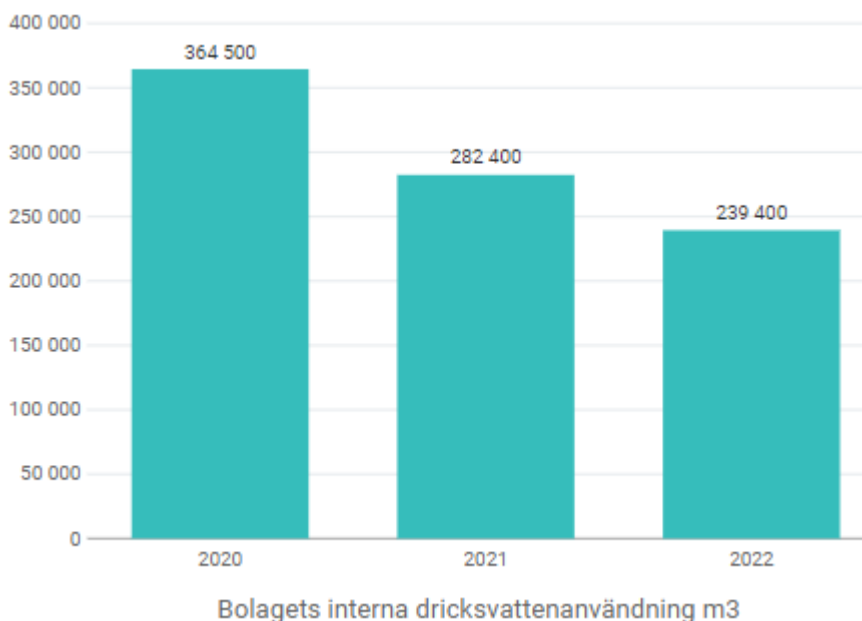
I Skyttorp och Vattholma riskerar antal anslutna att fördubblas om kommande detaljplaner genomförs vilket riskerar att medföra att dimensionerad kapacitet uppnås. På samma sätt väntas en befolkningsökning i Storvreta där krav på kväverening kan bli aktuellt. Under året har arbete pågått för att kunna påbörja en förstudie kring framtida spillvattenhantering i dessa orter.

I Järlåsa finns ett önskemål om ökad anslutning men problem med tillskottsvatten gör att flödet riskerar att överstiga dimensionerad hydraulisk kapacitet. Arbete pågår med att utreda och åtgärda källorna till tillskottsvattnet.

Tillskottsvatten följs upp som indikator under 7.3.

6.1.4 Bolagets vattenanvändning

Dricksvatten används också i Uppsala Vattens verksamhet, exempelvis på bolagets anläggningar och i ledningsnätet. År 2022 användes 239 400 m³ dricksvatten i den egna verksamheten, vilket är en minskning jämfört med 282 400 m³ år 2021. Vattenanvändningen som redovisas omfattar samtliga 10 reningsverk, Vattenlaboratoriet, biogasanläggningen på Kungsängens gård, mellanlagringstationen i Fyrislund, återvinningscentralerna i Björklinge, Boländerna, Libroäck och Lövstalöt, ett fåtal avloppspumpstationer samt uppskattade volymer som gått åt på ledningsnätet. Mest dricksvatten används vid Kungsängsverket, som spolvatten på ledningsnätet samt vid biogasanläggningen.



I dagsläget finns inte möjlighet att mäta allt vatten som används i den egna verksamheten. En rutin för rapportering av intern vattenanvändning har påbörjats under 2022 för att öka kvaliteten på uppföljningen och det finns fortsättningsvis behov av att utveckla system för registrering av den egna vattenanvändningen. Det finns ett behov av att fortsatt utveckla system och rutiner för ändamålet för att kunna minska och effektivisera dricksvattenanvändningen inom bolaget. Målet är att kunna skapa en vattenbalans för bolaget som även omfattar till exempel användning av råvatten i dricksvattenproduktionen, in- och utläckage i ledningsnätet.

6.2 Effektiv resursanvändning

Inom detta målområde så har bolaget följande bolagsmål.

- Bolagsmål: Bolaget ser avfall som en resurs och verkar för ett cirkulärt Uppsala

I det cirkulära samhället pratar vi inte längre om avfall utan enbart om resurshantering, i enlighet med Avfall Sveriges vision ”Det finns inget avfall”. Avfall ska förebyggas och den miljö- och klimatmässigt bästa avfallshanteringen ska eftersträvas vid sortering, insamling, behandling och återvinning.

Uppföljning av indikatorer för bolagsmålet återfinns i avsnitt 7.

Under året har en ny avfallsplan antagits för Uppsala kommun: Avfallsplan - program för ett cirkulärt Uppsala utan avfall. I denna fastställs mål och åtgärder för hur kommunen ska minska avfallsmängderna, öka återanvändningen och materialåtervinningen samt minska avfallets miljö- och klimatpåverkan.

6.2.1 Insamling kommunalt avfall

Under 2022 samlades 31 287 ton restavfall och 10 661 ton matavfall in, vilket är en minskning jämfört med föregående år. Det följer den trend som visat sig sedan några år tillbaka, både i Uppsala kommun och på nationell nivå. I 2022 års avfallstaxa höjdes hämtningsavgifter för restavfall, hushållen har fått information om hur de kan minska sina avfallskostnader vilket kan vara en orsak till att restavfallsmängderna har minskat. Hur stor minskningen är per person är ännu inte möjligt att säga för 2022 förrän aktuell befolkningsstatistik har kommit från SCB.

Under 2022 har Uppsala Vatten haft ansvaret för att samla in returpapper. Arbetet med att införa fastighetsnära insamling av förpackningar och returpapper från alla bostäder inom Uppsala kommun under 2025 har startats under hösten. Det har beslutats om att införa fastighetsnära insamling av förpackningar från småhus med flerfackskärl under 2025 och flera upphandlingar och annan planering pågår.

Från 2023 erbjuds nya tjänster för fastighetsnära hämtning av grov-, bygg- och rivningsavfall från icke yrkesmässig verksamhet.

I slutet av 2022 genomfördes en plockanalys inom ramen för uppföljning av avfallsplanens mål. Resultatet har i skrivande stund inte kommit.

6.2.2 Återvinningscentraler

Under 2022 har personalen kunnat arbeta mer som innan pandemin vilket har påverkat sorteringen positivt. Under pandemin var det svårt att guida, informera och påverka kunderna på återvinningscentralerna till att sortera rätt och att inte hela saker och material slängs i avfallscontainrarna.

Ett av de stora effektmålen i den föregående avfallsplanen var att öka återanvändningen: *År 2022 ska 2,5 procent av det grovavfall som inkommer till återvinningscentralerna i Uppsala kommun återanvändas.* Från och med maj 2022 infördes att kunden ska tömma ur sina säckar på ÅVC. Det har varit säckfria containrar på de flesta materialslag i många år, men nu infördes det även på

kvarstående. Vissa containrar, särskilt den för energiåtervinning, blev slasktrattar med mycket osorterat material. Resultatet blev att 280 ton material som tidigare bränts upp, nu sorterades ut och gavs möjlighet till annan typ av återvinning. Det motsvarade 7 % av den totala mängden energiåtervunnet.

Nedanstående grovavfall som kom in till återvinningscentralerna under 2022 sorterades ut för återanvändning, totalt återanvändes 4,6 % av grovavfallet.

- 280 ton textilier
- 155 ton pallar
- 725 ton hela prylar/saker

Mängden grovavfall som kom till återvinningscentraler minskade med 15 % under året. Mycket av den minskningen beror sannolikt på stigande materialpriser, speciellt på byggmaterial. Även stigande boräntor och elpriser har gjort att byggprojekt hos hushållen avtagit.

6.2.3 Hovgården

Under 2022 har sortering av bygg-, riv- och verksamhetsavfall utvecklats. Hovgården har infört återvinning av gips, något som tidigare har deponerats och av wellpapp, som tidigare har energiåtervunnits.

Bygg- och rivningsavfall ska sorteras vid källan och lämnas till avfallsanläggningar som rena fraktioner. Mängden bygg- och rivningsavfall som lämnas i storsäckar istället för containers ökar, vilket medför ökad hantering i verksamheten. Samtidigt innebär det ökade möjligheter till materialåtervinning men också att mer tid går åt för hanteringen, uppkomst av mer engångsplast från storsäckarna, fler transporter och i vissa fall dyrare avsättning.

Det finns inte heller plats för alla önskade fraktioner. Nya lösningar behövs för bland annat säckhantering och avsättning. Utredning och test av återvinning av vissa plastfraktioner har också genomförts. Projekteringen av en ny sorteringsplatta har påbörjats för att kunna möjliggöra sortering av ytterligare fraktioner.

Utmaningar kring fosforrening

De årliga mängderna fosfor i vatten som släpps ut till Hovgårdsbäcken har varit nära gränsen för den mängd som får släppas ut enligt miljötillståndet. Under året har ett nytt reningssteg för fosfor installerats som ska driftsättas i början av 2023. Genom att optimera den befintliga reningen av fosfor under 2021 och 2022 har mängden utsläppt fosfor minskat och hållits under tillståndets gränser även under 2022.

En utmaning är att hantera det slam som bildas vid rening av fosfor, en utmaning som kommer att eskalera som följd av den nya reningen. Test för hantering av slammet från fosforreningen vid Hovgården har genomförts men hanteringen behöver utredas vidare. Under 2022 har också undersökningar på grundvatten utförts inom ramen av ett EU LIFE-projekt där reningsmetoder för PFAS i grundvatten ska testas och utvärderas, något som kommer fortsätta de kommande åren.

6.2.4 Behandling av matavfall

Uppsala Vatten behandlar biologiskt avfall såsom matavfall och slakteriavfall i biogasanläggningen vid Kungsängens gård. Under 2022 rötades ca 45 700 ton avfall vid biogasanläggningen.

Nyttig biogas och biogödsel

Det mottagna avfallet rötas och den metangas som produceras uppgraderas till fordonsgas. I processen uppkommer en rötrest (biogödsel) som används på åkermark. Biogödseln kvalitetssäkras genom certifieringen SPCR 120. Certifieringen kräver bland annat löpande provtagning för att säkerställa att accepterade halter av metaller och smittämnen uppfylls samt årlig revision av ett

ackrediterat certifieringsorgan. Under 2022 har all producerad biogödsel uppfyllt certifieringskraven enligt SPCR 120 och spridits på åkermark. Utfasning av plastpåsar för insamling av matavfall, som idag sker med papperspåsar, har minskat andelen plast i det rejekt som går till energiåtervinning.

Nya tillstånd för mer biogas

Verksamhetens omfattning styrs av ett äldre miljötillstånd där gränsen för mängden biologiskt avfall som får behandlas är för låg, jämfört med den mängd som anläggningen potentiellt kan ta emot och behovet av biogas i regionen. En ansökan om ett nytt och utökat miljötillstånd enligt miljöbalken lämnades därför in i juni 2022. Ökad behandling kommer inte bara att vara positivt ur ett klimatperspektiv, då det innebär ökad tillgång till fossilfri fordonsgas, utan även ökad mängd biogödsel.

6.2.5 Avloppsslam

Uppströmsarbetet på Uppsala Vatten innebär en aktiv påverkan och dialog med anslutna verksamheter. Det finns framtagna riktlinjer för vad anslutna verksamheter får släppa ut till spillvattennätet som kontinuerligt uppdateras efter nya lagar och regleringar.

Inom Uppsala Vatten pågår ett arbete med att ta fram en bolagsgemensam slamstrategi, som kommer att bli ett styrdokument i det fortsatta arbetet med en långsiktig och hållbar slamhantering. Utgångspunkten i strategin är nuvarande och framtida lagkrav, näringsåterföring, minskad miljöpåverkan, god ekonomi, hög tillförlitlighet och tillgänglighet.

Dialog och samverkan uppströms

Bolaget har under året genomfört kontinuerliga möten med anslutna industrier där fokus har varit verksamheternas påverkan på avloppsreningen och avloppsslammet. En större verksamhet har till exempel fasat ut ett antal ämnen med farliga egenskaper under året som en följd av dessa dialoger och samarbeten. En kemikalieinventering har genomförts på de anslutna verksamheterna och arbetet fortsätter med handlingsplaner och utfasning av prioriterade ämnen. Utöver det har Uppsala Vatten fortsatt arbetet med att minska tillskottet av PFAS till spillvattennätet och slammet. Detta har skett genom dialog med vissa anslutna verksamheter som vidtagit åtgärder för att minska deras punktutsläpp.

Det certifierade slammet

Kungsängsverket i Uppsala är sedan 2013 certifierat enligt Revaq. Revaq är ett certifieringssystem med syfte att minska flödet av farliga ämnen till reningsverk, skapa en hållbar återföring av växtnäring samt att hantera riskerna på vägen dit. Revaq-certifiering ska säkra en fortlöpande förbättring av kvaliteten på det avloppsvatten som kommer till reningsverken och därmed på växtnäringen från slammet, att alla aktörer erbjuds en öppen och transparent information om hur slammet producerats och om dess sammansättning samt att växtnäring från avloppsfraktioner produceras på ett ansvarsfullt sätt och att kvaliteten uppfyller fastställda krav.

Under 2022 har allt slam från Kungsängsverket uppfyllt kraven enligt Revaq-certifieringen och spridits på åkermark. Slammet från Storvreta avloppsreningsverk innehåller för höga kopparhalter och återvinns om energi. Slam från övriga reningsverk körs i regel till Kungsängsverket.

Användningen av avloppsslam på åkermark har under många år varit föremål för diskussion och förväntas vara det även under kommande år. Uppsala Vatten kommer fortsatt att arbeta proaktivt för att minska skadliga ämnen i slammet och Revaq-certifiera det. Det interna arbetet med en slamstrategi kommer att fortsätta och bli vägledande för den framtida hanteringen av slammet.

6.2.6 Bolagets verksamhetsavfall

Verksamheten inom Uppsala Vatten genererar också avfall, både i form av icke-farligt avfall och farligt avfall. Den största mängden icke-farligt verksamhetsavfall uppstår vid de anläggningsarbeten som utförs för nybyggnation och underhåll av vatten- och avloppsledningsnätet. De enskilt största posterna farligt verksamhetsavfall är av spillolja och limonen från biogasanläggningen vid Kungsängens gård.

Det arbete som inleddes 2021 med inventering och kartläggning av det egna verksamhetsavfallet har fortsatt under 2022. Under året har fokus legat på att koda avfallstyper som hanteras på de tillståndspliktiga anläggningarna för att uppfylla de krav som ställs i den årliga miljörapporteringen.

Det finns fortsatt ett behov av att utveckla system och rutiner för registrering av eget verksamhetsavfall. Tekniska lösningar som förenklar en ändamålsenlig registrering samt framtagande och implementering av rutiner behöver prioriteras. Ett systematiskt arbete på området ökar möjligheterna att flytta verksamhetsavfallet högre upp i avfallshierarkin.

6.3 Effektivt klimatarbete

Inom detta målområde så har bolaget följande bolagsmål.

- Bolaget ska minska utsläpp av växthusgaser och effektivisera energianvändningen

Målet innebär att Uppsala Vatten arbetar för att all biogas som produceras kan användas som fordonsgas eller för uppvärmning och att facklingen av biogas långsiktigt ska minska till under 1%. Fackling innebär att biogas eldas i en så kallad fackla när det finns ett överskott av gas.

Uppföljning av indikatorer för bolagsmålet återfinns i avsnitt 7.

Att bidra till Uppsala kommuns klimatambitioner och minska Uppsala Vattens utsläpp av växthusgaser är av högsta vikt och bolaget ska bidra till att nå målet om en klimatneutral kommun 2030 och ett klimatpositivt Uppsala 2050.

6.3.1 Tillhandahålla förnybara drivmedel

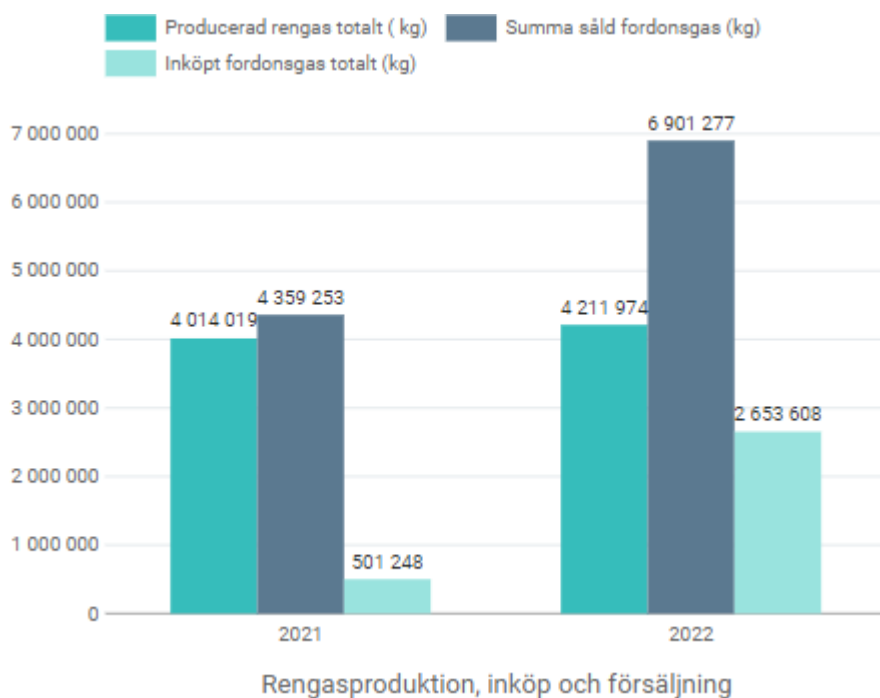
Biogas

Den biogas som produceras används till största delen som drivmedel i stads- och regionbussarna i Uppsala vilket bidrar till att begränsa klimatpåverkan från kollektivtrafiken. Bolaget bidrar också till andra fossilfria transporter och resor i Uppsala genom två publika tankstationer.

Biogasen produceras genom rötning av matavfall och avloppsslam. Gasen som uppstår förädlas till fordonsgas, men när uppgraderingen inte är tillgänglig måste en del rågas eldas upp (facklas). Under 2022 ökade mängden producerad fordonsgas med 4,9% jämfört med året innan. Förändringen bestod i en ökning av producerad rå biogas med 2,1% samtidigt som facklingen av rågasen minskade från 7,5% till 4,8%.

Bolagets försäljning av fordonsgas ökade under 2022 med 58% jämfört med året innan. Största delen av ökningen (80% av ökningen) kommer av att bolaget tog över ansvaret för gasförsörjningen till kollektivtrafiken UL:s regionbussdepå vid årsskiftet. Regionsbussarna har tidigare drivits med fossilgas (även kallad naturgas). Sedan januari levererar bolaget i stället flytande biogas, som förångas på plats, men tillgången är begränsad och fossilgas behövs fortfarande. Under 2022 bestod fordonsgasen till regionbussdepån av 29% flytande biogas, 27% flytande fossilgas och 44% biogas som levereras direkt från biogasanläggningen via markledningen till Fyrislund.

Förutom de egna leveranserna av biogas via ledning och inköpen av flytande biogas köper bolaget även in komprimerad biogas på flak för att tillsätta till gasledningen. Dessa inköp steg med 275% från 2021 till 2022.



För att öka andelen förnybar fordonsgas ytterligare är en viktig del att utöka den egna produktionen. För att kunna göra det behöver dock mängden substrat som behandlas i anläggningen öka.

Eftersom gasmarknaden i Europa är sammankopplad i ett gemensamt ledningsnät påverkas biogasmarknaden kraftigt av den mycket större fossilgasmarknaden. På kort sikt höjer det kostnaderna för den gas som köps in, och först på längre sikt intäkterna. Prisökningen på naturgas har inte drabbat verksamheten påtagligt ännu.

Vätgas

Under 2022 har bolaget genomfört en fördjupad förstudie om vätgas som ett komplement till biogas som drivmedel. Resultaten visar att det finns goda ekonomiska förutsättningar för att bygga och driva en produktion och distributionsanläggning för vätgas i Uppsala givet att den producerade vätgasen kan säljas till marknadsmässiga priser.

I och med detta tar bolaget ytterligare steg mot att bredda erbjudandet av fossilfria drivmedel, till exempel genom byggandet av en tankstation för vätgas, vilket kommer att förbättra möjligheten för aktörer i regionen att ställa om till förnybara alternativ. Under det senaste året har det varit en osäkerhet kring tillgången på vissa förnybara drivmedel och genom att erbjuda ytterligare ett alternativ ökar tillgängligheten och robustheten i omställningen till fossilfritt samhälle.

6.3.2 Bolagets klimatpåverkan

Bolaget har under 2022 genomfört en organisatorisk livscykelanalys av verksamheten med syfte att kartlägga klimatpåverkan i bolagets hela värdekedja. Resultatet visar att den största delen av verksamhetens klimatpåverkan sker uppströms och nedströms från bolagets anläggningar när material och produkter produceras och när tjänster utförs.

Kalkproduktion uppströms och förbränning nedströms

Det avfall som bolaget samlar in och skickar vidare för energiåtervinning genom avfallsförbränning

och produktion av fjärrvärme leder till de största utsläppen nedströms. Produktion av kemikalier och kalk som används på reningsverk och vattenverk leder till de största utsläppen uppströms bolagets anläggningar. De utsläpp av störst betydelse som sker direkt på bolagets anläggningar är relaterat till utsläpp av metan från biogasproduktion och distribution samt lustgas- och metanavgång från slamlagring och biosteg på reningsverken. Resultat från studien kommer användas för att prioritera och identifiera åtgärder som bolaget kan genomföra för att bidra till att minska klimatpåverkan och nå Uppsala kommuns mål om ett klimatneutralt Uppsala 2030.

Klimatnyttor och förnybara drivmedel

I studien har också det mest betydande klimatnyttor som bolaget bidrar med kvantifierats. De tre största klimatnyttorna är när bolagets producerade biogas ersätter fossila drivmedel, den kolinlagring som sker i marken när slam sprids på åkrar för att återföra näringsämnen samt när spillvärmen i avloppsvattnet från Kungsängsverket ersätter fjärrvärme som återförs via returen till fjärrvärmenätet. Under 2021 och 2022 har bolaget arbetat för att uppgradera mer av den producerade biogasen till fordonsgas och minska facklingen av biogas.

Bolaget har under många år arbetat systematiskt och framgångsrikt med att egna fordon och arbetsmaskiner ska drivas av förnybara drivmedel samt att upphandlade transporttjänster ska utföras med förnybara drivmedel. Vilket visade sig i den livscykelanalys som genomförts, överlag var utsläpp från fordon och arbetsmaskiner låga med några få undantag. Under 2022 har en ny vägledning tagits fram som kommer hjälpa verksamheten att prioritera och välja rätt förnybara drivmedel för respektive uppdrag.

El och värme

Uppsala Vatten köper in el med ursprungsgarantier från vindkraft vilket gör att utsläppen från den el som köps in blir låga. Den fjärrvärme som bolaget använder har ett något större klimatavtryck vilket beror på den bränstemix som finns i Uppsalas fjärrvärmenät med stor andel avfall, där fossila utsläpp uppkommer vid förbränningen av plast. Energieffektiviseringar som leder till minskat behov av fjärrvärme leder därmed också till minskad klimatpåverkan för verksamheten. En liten andel naturgas har använts för uppvärmning av rötchammare på biogasanläggningen, men majoriteten av värmebehovet där tillgodoses av biobränsle i form av pellets.

Långsiktighet och energieffektivitet

Arbetet har fortsatt med energikartläggningar av anläggningarna för att identifiera åtgärder som kan effektivisera energianvändningen. Under sista månaderna av året gjordes också en extra insats för att bidra till det nationella målet om att minska elförbrukningen under högristimmar.

Utvecklingen på elmarknaden med stora svängningar och höga prisnivåer på terminer ökar ytterligare behovet av att arbeta systematiskt och långsiktigt på bolaget med att energieffektivisera och investera i solceller för egen elproduktion.

Bolagets energianvändning följs upp som indikator i avsnitt 7.4 där också arbetet med energikartläggningar presenteras.

6.3.3 Klimatanpassning

Redan idag påverkas världen av förändringar i klimatet. Detta visar sig i form av ökade medeltemperaturer, förändrade nederbördsmonster och förändrade vattenflöden. Även om utsläppen i samhället skulle minska kraftigt kommer dessa förändringar att fortsätta i någon utsträckning och visa sig i bland annat fler värmeböljor, mildare vintrar och ökad förekomst av skyfall.

Långa perioder av torka påverkar grundvattennivåerna negativt vilket kan leda till vattenbrist och kvalitetsförändringar i råvattnet. Förändrade vattenflöden och grundvattennivåer kan innebära att rörligheten hos markföroreningar ökar. Torka påverkar även ledningsnätet i form av sättningar i marken. Förändrade grundvattennivåer kan påverka tillgången på råvatten till vattenproduktion. Fler

skyfall innebär mer dagvatten att hantera. I bolagets verksamhet innebär det till exempel att kunna hantera bräddningar och översvämningar. Höjda temperaturer och värmeböljor påverkar också arbetsmiljön för medarbetarna under årets varmaste dagar.

Ökad förekomst av nederbörd innebär att verksamhetens anläggningar behöver säkras för att verksamheten inte ska slås ut på grund av exempelvis översvämningar. Under 2023 kommer ett särskilt bolagsmål adressera säkrad vattenproduktion vid torka, skydda bolagets anläggningar mot översvämningar och säkerställa att ledningsnätet dimensioneras för ökade nederbörds mängder. Hur bolaget hanterar dagvatten och skyfall i samhället beskrivs under avsnitt 6.1.1 och klimatanpassning ingår som en del i kommunens dagvattenhandbok som ger stöd vid planering, projektering, förvaltning och byggnation av dagvattenlösningar.

Utöver detta behöver även hänsyn tas till problematik som kan uppstå i samband med förändrade vattenflöden och torka, förändrade grundvattennivåer och exempelvis sättningar. Arbetet inom området behöver också breddas för att exempelvis förstå innebörden av hur värmeböljor påverkar personal.

6.4 Effektiv organisation

Inom detta målområde så har bolaget följande bolagsmål.

- Bolaget ska vara en effektiv- och processororienterad organisation
- Kund- och intressentperspektivet ska genomsyra hela bolaget
- Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare
- Bolaget ska använda sina anläggningar kostnadseffektivt och stärka det planerade underhållet
- Bolaget ska ha en ekonomisk styrning och uppföljning som bidrar till god ekonomisk hushållning

Bolagsmålen kopplade till planerat underhåll och god ekonomisk hushållning utvecklas inte vidare i det här avsnittet, vilket har mer fokus på sociala aspekter. Uppföljning av indikatorer för bolagsmålen återfinns i avsnitt 7. Bolagets ekonomi redovisas i årsredovisningen i avsnitt 9.

6.4.1 Kvalitet, kund- och intressentperspektivet

Ledningssystem och informationshantering

Under 2022 fokuserade bolaget på att både bibehålla och implementera ledningssystemet samt att fortsätta utveckla det processororienterade arbetssättet. Detta har inneburit ökat fokus på att medarbetarna jobbar enligt beslutade arbetssätt och rapporterar avvikelser och förbättringar till det. Ambitionen är att skapa processer som stöds av såväl styrande som stödjande dokument och skapar nytta för användarna. Att implementera styrning och arbetssätt är i sin tur till stor del beroende av förändringsledning och framför allt chefernas förmåga att leda i förändring. Bolaget satsar på att öka denna förmåga och målsättningen är att ge medarbetare ytterligare förutsättningar för att arbeta enhetligt och effektivt.

Bolagets ledningssystem består till stor del av processer och som ett komplement finns så kallade perspektiv som hos Uppsala Vatten består av arbetsmiljö, hållbarhet, kvalitet, miljö, och verksamhetsskydd. Utifrån respektive perspektiv sker omvärldsbevakning, kravställning, stöd och uppföljning av ledningssystemets användare, verkan och utfall.

Bolaget har fortsatt avsätta resurser för att förbättra kvalitetsarbetet. Förutom att flertalet processer har kartlagts, utvecklats och implementerats har även informationshanteringen börjat genomgå en större översyn. Arbetet med informationshantering på bolaget kommer med all sannolikhet bidra till ökad kvalitet, ökad effektivitet då informationen blir mer lättillgänglig och ökar möjligheten till samverkan, höjd informationssäkerhet och bättre arbetsmiljö för medarbetarna gällande

användarvänligheten. Det tangerar även projektet för underhållsutveckling (se avsnitt 7.5) då detta avser höja kvaliteten på det systematiska underhållet för verksamhetens anläggningar genom exempelvis förbättrad hantering av grunddata, registervård, aktuell information, informationssäkerhet med mera. Projektet berör en stor del av bolagets medarbetarstyrka och förhoppningen är att resultatet kommer bidra även till förbättrad arbetsmiljö genom att göra det lätt att hitta rätt information och minska risken för dubbelarbete.

Kunder och intressenter

Bolaget arbetar med att ständigt utveckla kundupplevelsen genom att tillhandahålla flera kanaler. Under året har ett projekt påbörjats för att utveckla kundärendeprocessen med hjälp av bland annat ett nytt kundärendesystem. Dessutom har externwebben fått en översyn för att förhoppningsvis förenkla för kunder och möta deras behov.

Under 2020 genomfördes en intressent- och väsentlighetsanalys vilken ligger till grund för det nuvarande hållbarhetsarbetet. Genomförandet av analysen beskrivs i avsnitt 8. En ny intressent- och väsentlighetsanalys planerar att genomföras under 2023 för att möta aktuella krav och utmaningar inom hållbarhetsområdet.

En kundundersökning (Nöjd Kund Index) genomfördes senast i december 2021 och kommer att genomföras igen under 2023.

Kommunikation och press

Under 2022 har Uppsala Vatten kommunicerat för att stimulera till minskad vattenanvändning samt öka återbruk och återvinning. Tips delas kontinuerligt i sociala kanaler, men två större kampanjer har också genomförts för att intensifiera arbetet med bolagets beteendeförändrande kommunikation: dels en vattensparkkampanj inför sommaren och semestrarna, dels kampanjen Cirkulärt Uppsala under november och december.

Vattensparkkampanjen utgick från det nationella konceptet för hållbar vattenanvändning. Cirkulärt Uppsala lanserades i samband med Allt ljus på Uppsala. Syftet med kampanjen var och är att väcka uppmärksamhet kring avfalls- och vattenfrågor och inspirera till ett mer hållbart samhälle.

I media har framför allt mark- och miljööverdomstolens resningsbeslut i PFAS-målet mellan Uppsala Vatten och Försvarmakten varit omtalat.

Internt ligger fokus på att förbättra kvaliteten och kommunikationsarbetet. Regelbundna medarbetarträffar har startat igen efter pandemin. Flera bolagsgemensamma, frivilliga, nyttoluncher har genomförts, för att sprida kunskap inom bolaget. Bolaget har också fokuserat på att förbättra det interna arbetet med informationshantering, som är en del i att ständigt förbättra verksamheten enligt kvalitetsledningssystemet.

I det stora kommunikationsarbetet blir Uppsala Vatten långsamt mer känt som varumärke och som ansvarigt bolag för vatten och avfall. Mycket av den kommunikation bolaget gör är för att motivera kunder att sortera bättre, återbruka mer och spara vatten. Det finns ett sug efter mer information om vattenspar- och återvinningstips hos kunderna, vilket märkts i de undersökningar som Uppsala Vatten gjort.

Pedagogisk verksamhet

Bolaget bedriver en miljöpedagogisk verksamhet som främst riktar sig till förskolebarn och skolungdomar, men som också är tillgänglig för allmänheten. Syftet är att öka kunskapen om Uppsala Vattens arbete och bidra till ett hållbart liv i kommunen.

Under året har drygt 6 000 personer besökt Pumphuset eller någon av bolagets anläggningar. Besökarantalet på alla evenemang där bolaget har deltagit, eller arrangerat, landade på strax över 13 500 besökare. Det totala deltagandet vid studiebesök och evenemang är tillbaka på samma nivå som 2019, före pandemin.

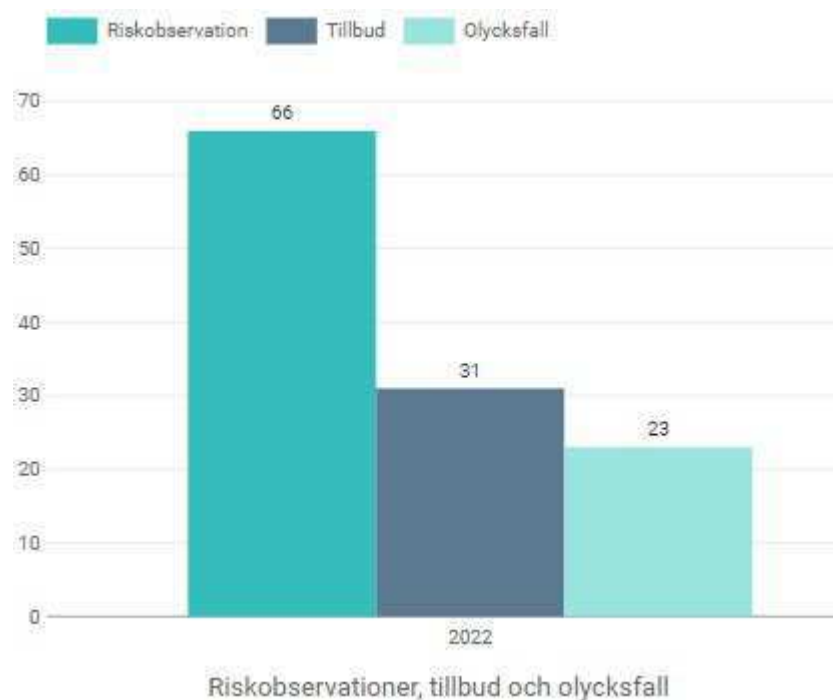
Bolaget fortsätter att satsa på den pedagogiska verksamheten då den är uppskattad av kommunens invånare samt ger ökad effekt på bolagets bidrag till samhällsnyttan. Under året har en digital guide på svenska, engelska och arabiska tagits fram. Ökad medvetenhet om bolagets hållbarhetsutmaningar i alla ålderskategorier utgör en långsiktig investering för att nå hållbarhetsmålen.

6.4.2 Medarbetaren och förändringsledning

Den hållbara medarbetaren

Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematisk och undersöks löpande för att tidigt fånga upp signaler om risker för ohälsa. Bolaget har gott samarbete med företagshälsovården och kan därmed tidigt sätta in åtgärder där så behövs. Chefer och nyanställda utbildas enligt ett introduktionsprogram i vilket den nyanställda får viktig information om arbetsmiljö och säkerhet. En del i informationen rör bolagets nolltolerans gällande all slags kränkande särbehandling.

Inom bolaget används systemet ENIA för inrapportering av riskobservationer, tillbud och olycksfall samt uppföljning och statistik kopplat till området. För att minska antalet olycksfall är det önskvärt att öka inrapporteringen av riskobservationer. Endast ett fåtal olyckor har dock inneburit frånvaro, men det kan finnas ett mörkertal av fall som inte rapporteras in. Området ingår i internkontrollplanen. Under året har även rutiner om hot och våld och social ohälsa på arbetsplatsen uppdaterats och kommunicerats internt. Bolaget bedriver också ett friskvårdsarbete.



För att minska risken för diskriminering tillämpar bolaget kompetensbaserad rekrytering. Bolaget strävar även efter att ha arbetsgrupper som är jämställda vad gäller bland annat kön och ålder. I lönekartläggning för 2022 framkom att lönerna i stort är jämställda och att lönerevisionen 2022 jämnade ut skillnader som framkommit.

Bolagets arbete för att motverka korrupcion består av flera delar. Intressekonflikter motverkas primärt av framtagna riktlinjer för mutor och jäv. Dessa finns tillgängliga via bolagets personalhandbok och där framgår hur personalen ska agera kring gåvor, förmåner och jäv.

Bisysslor är något som kan innebära intressekonflikter och fråga om bisyssla tas upp vid nyanställning och vid medarbetarsamtalet. Under året har inga intressekonflikter framkommit.

Under sommaren infördes en visselblåsarfunktion som är tillgänglig både via intranätet och webben. Funktionen hanteras av extern part. Inget ärende inkom via funktionen under året.

Rutiner och regler finns således för att motverka korrupktion men arbetet behöver fortgå för att öka och upprätthålla kunskapen. Både efterlevnad av rutiner om mutor och jäv samt bisyssla har ingått i internkontrollplanen under året och kommer att ingå i internkontrollplanen även för 2023. Det behöver också bli tydligare hur ansvarsbiten ser ut för området.

I den egna verksamheten omsätts respekt för mänskliga rättigheter till arbetet med medarbetaren samt bemötandet av kunder och andra intressenter. Krav på respekt för mänskliga rättigheter i värdekedjan ingår i upphandlingsarbetet och kommer att förtydligas ytterligare där.

Uppsala Vatten har kollektivavtal, Sobona Vatten och Miljö. Avtalet är tecknat mellan Akademikeralliansen, Svenska kommunalarbetsförbundet och OFR:s förbundsområde. Fackliga parter och arbetsgivaren har återkommande samverkansmöten där aktuell information lämnas mellan parterna.

Utveckling av personal och verksamhet

Under 2022 påbörjades en gedigen utbildningsinsats för all personal för att etablera partnerskap i arbetsgruppen och utveckla en lärande miljö. Samtliga chefer har genomfört Klart ledarskap, en fyra dagars utbildning. Medarbetarna har i blandade grupper påbörjat Klart partnerskap med samma grund. Utbildningen har genomförts under fyra halvdagar från och med september 2022. Insatsen fortsätter och beräknas vara genomförd i mars 2023. Satsningen kommer sedan att hållas levande genom internt arbete.

Samtliga chefer har under året tagit fram en kompetensförsörjningsplan för respektive avdelning/sektion och HR har därefter analyserat och presenterat en bolagsgemensam plan för kompetensförsörjningen. Syftet är att stärka intern kompetensutveckling samt att ha en långsiktig plan för kompetensförsörjning.

Bolaget flyttade till nytt huvudkontor under pandemin. Lokalerna är anpassade för aktivitetsbaserat arbetssätt. I oktober 2022, sex månader efter att personalen kunde återgå till arbetsplatsen efter pandemin, genomfördes en utvärdering av kontorsmiljön. Resultatet av utvärderingen kommer att ligga till grund för förbättringar på kontoret.

Två av verksamheterna har under året flyttat ut till kontor i Librobäck och kommer på samma vis som huvudkontoret att vara möblerat enligt ett aktivitetsbaserat arbetssätt. Alla medarbetare som i sina arbeten kan jobba på distans ska känna igen sig i bolagets olika miljöer.

Bolaget har haft en hög förändringstakt de senaste åren och för att öka effekthemtagningen på det förbättringsarbete som pågår har bolaget börjat jobba systematiskt med förändringsledning. Förändringsledning handlar om att på ett systematiskt sätt leda ett förändringsarbete oavsett vilken storlek förändringen har. Under 2022 har det skrivits fram en bolagsövergripande rutin för hur förändringar ska planeras, förankras, genomföras och följas upp. Under 2023 kommer samtliga chefer utbildas inom området och få ta del av konkreta verktyg som kan hjälpa att få med medarbetarna på de olika förändringarna.

6.4.3 Säkerhetsskydd

Bolaget har ett fortsatt högt fokus kring säkerhetsskydd, för att säkra upp och skydda det samhällsviktiga uppdrag som utförs inom bolaget från hot och störningar. Då återuppbyggnaden av det svenska totalförsvaret har tagit ytterligare kliv framåt så har även bolaget ökat beredskapsplaneringen under året. Frågor kring totalförsvaret och bolagets samhällsviktiga verksamhet är i fokus och ett stort arbete har påbörjats.

Bolaget har fortsatt med säkerhetsprovningar, både vid nyanställningar och på redan befintlig personal inom bolaget. Detta görs då en stor del av Uppsala Vattens verksamhet är klassad som

samhällsviktig och en del av totalförsvaret. En informationssäkerhetsutbildning har gått ut till alla medarbetare i bolaget i form av korta digitala utbildningar. Syftet med utbildningen är att höja medvetenheten hos medarbetarna kring informationssäkerhet och på så vis minska riskerna inom organisationen.

Bolagets säkerhetsskyddsarbete har under året haft stor påverkan av Rysslands invasion av Ukraina och det oroliga säkerhetspolitiska läget i världen som det medfört. Säkerhetsskyddsarbetet har under året bland annat fokuserats kring vilket ansvar som ligger på bolaget i det svenska totalförsvaret och det förberedande arbetet som behöver göras för att säkra upp den samhällsviktiga verksamheten som bolaget utgör.

För att öka verksamheternas möjlighet att upprätthålla en robusthet och minimera påverkan av oförutsedda händelser kommer arbete med beredskaps- och kontinuitetsplanering fortsatt vara två viktiga fokusområden inom bolaget.

7 Uppföljning bolagsmål och indikatorer

7.1 Bolaget ser avfall som en resurs och verkar för ett cirkulärt Uppsala

Bedömning av mål vid årsbokslut

● I hög grad uppfyllt

Analys av måluppfyllelse

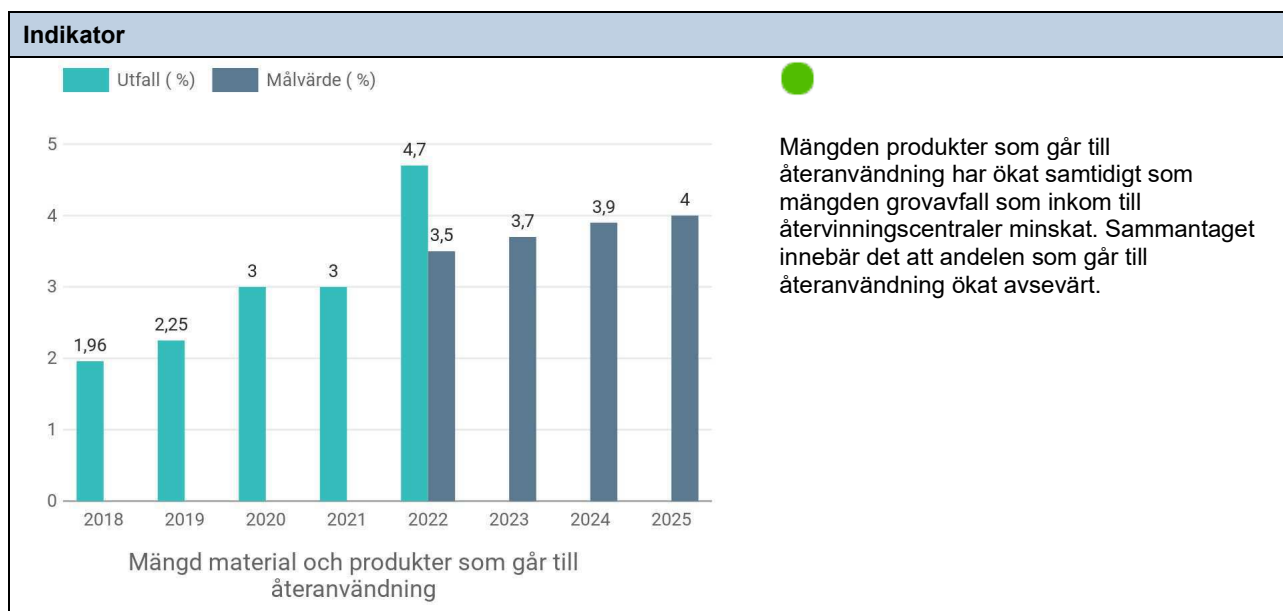
Avfallsplan för ett cirkulärt Uppsala utan avfall antogs av kommunfullmäktige i september 2022. Programmet och handlingsplan innehåller åtgärder som framöver kommer att ge effekt på måluppfyllelsen.

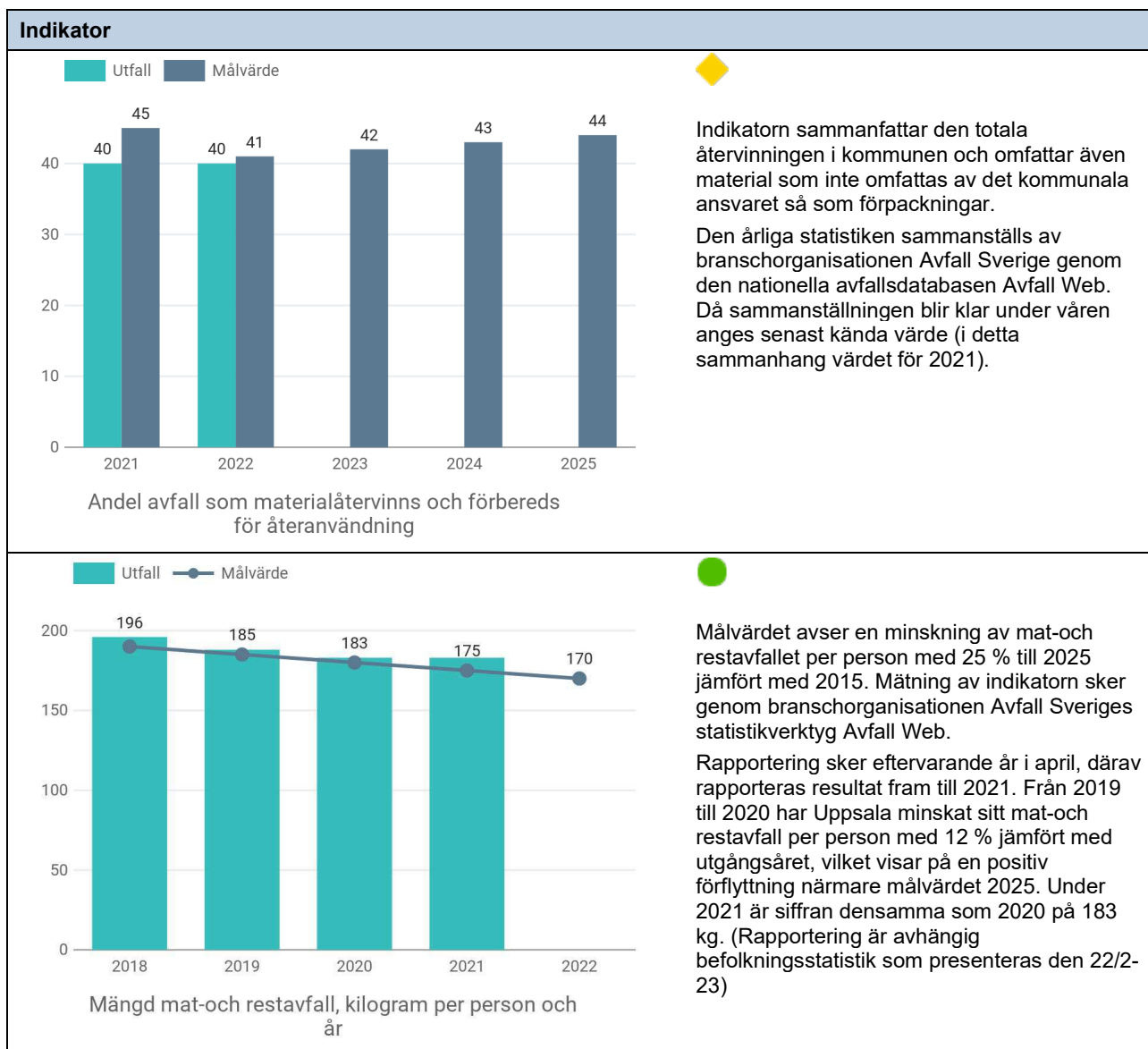
Den aktör som avsätter insamlade produkter för återanvändning, Återbruket, har etablerat sig i nya lokaler och vidtagit andra åtgärder för att öka sin försäljning.

Mängden grovavfall som inkom till återvinningscentraler har under året minskat med 15%.

Andelen insamlat matavfall i förhållande till restavfall har ökat vilket indikerar att införandet av papperspåsar och kommunikationsinsatser för att öka källsorteringen gett effekt.

En brand vid en omlastningsanläggning för returpapper resulterade i att en större mängd bränt returpapper som inkom återvanns som energi istället för som material. Totalt blev dock mängden insamlat returpapper lika stor som 2021. Detta innebär ett trendbrott gällande minskade returpappersmängder. Returpappret omdirigerades till andra anläggningar. Förlusten begränsades således till den mängd material som fanns vid anläggning vid tillfället för branden.





7.2 Bolaget ska ha en ekonomisk styrning och uppföljning som bidrar till god ekonomisk hushållning

Bedömning av mål vid årsbokslut

● I hög grad uppfyllt

Analys av måluppfyllelse

Uppsala Vatten har en hållbar ekonomi samt resurser som krävs för verksamheten. Bolaget har ansvar för verksamheter som huvudsakligen ska vara finansierade av taxor (VA och kommunalt avfall, tidigare benämnt hushållsavfall). Taxorna ska vara baserade på självkostnadsprincipen.

VA-och avfallsskollektivet är monopolverksamheter. För att kunder ska ha förtroende för Uppsala Vatten är det extra viktigt att bolaget har en god ekonomisk hushållning. Kostnadsutvecklingen följs noggrant och redovisas transparent. Det innebär att de taxefinansierade monopolverksamheterna tydligt särredovisas.

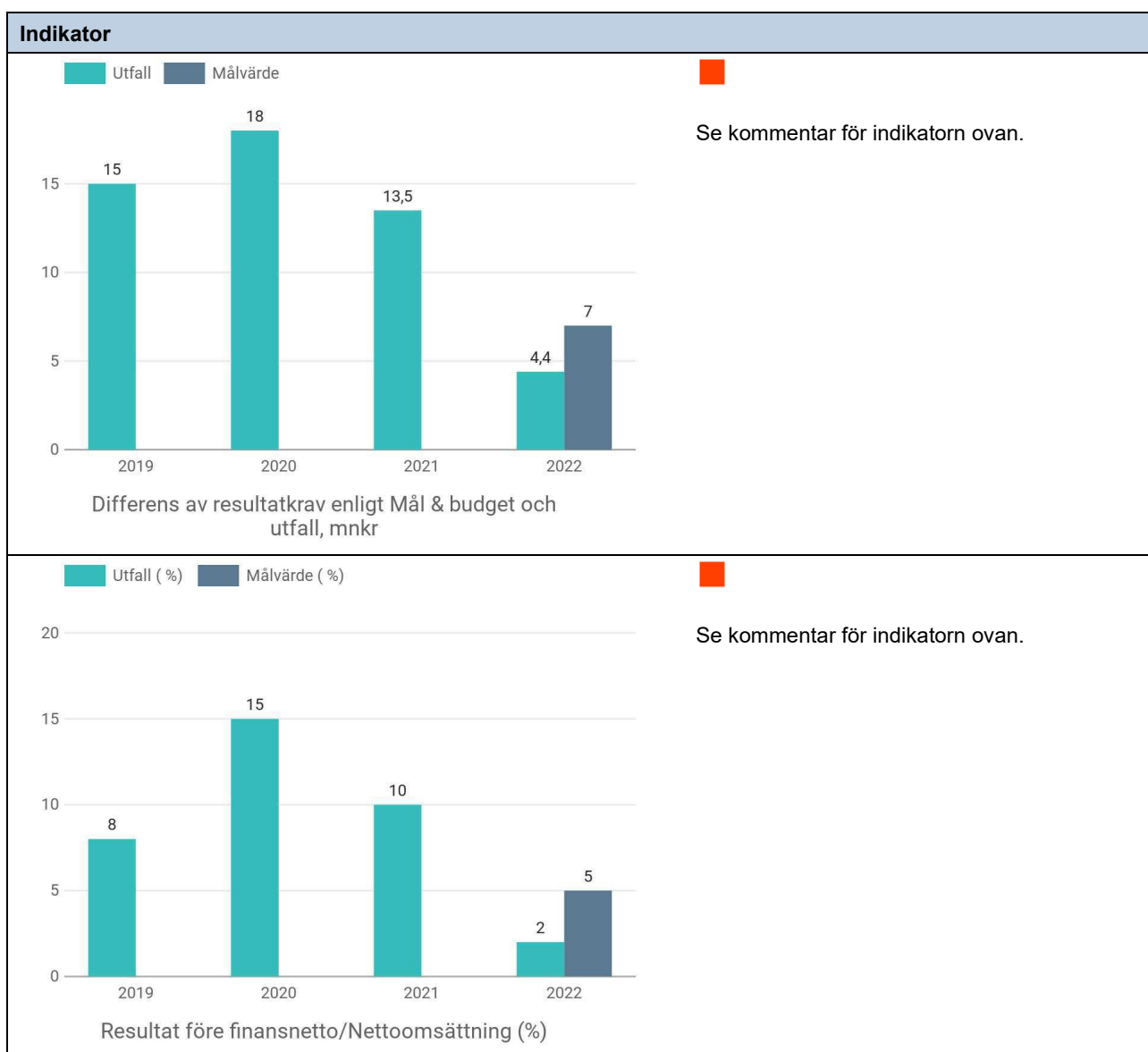
Uppsala Vatten driver två affärsmissiga och konkurrensutsatta verksamheter, biogasanläggningen och Hovgården. Bolaget arbetar aktivt med affärsutveckling för dessa.

I den rådande lågkonjunkturen är ekonomin osäker. Inflations- och ränteökningar påverkar bolaget.

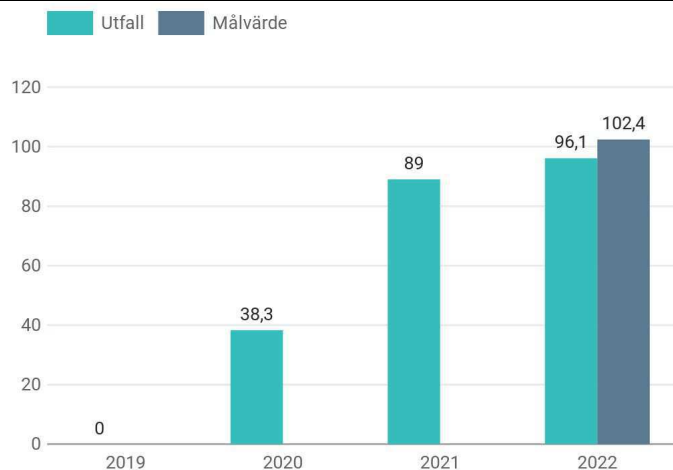
Det leder till att bolaget kostnadsmassa starkt kommer att påverkas kommande år om nivåerna blir verklighet. Räntekostnaderna kommer att påverkas av bolagets befintliga lånenivåer, men även av bolagets ambitiösa investeringsplaner som delvis är lånefinansierat. Brist på material kan försvåra och fördyra projekt och öka ledtider.

Bolaget uppfyller inte resultatkrav om 7 mnkr, vilket beror på att bolaget bedömt att biogas inte är berättigad till produktionsstöd under 2022 och att detta stöd inte ingår i biogas resultat. Det lägre resultatet om 4,4 mnkr (budget 7 mnkr) och ökade omsättning främst för biogas leder även till att finansnetto/nettoomsättning inte uppfylls. Däremot uppgår årets investeringar till 566 mnkr, vilket är 6 mnkr högre än budget, och målet uppfylls. Måluppfyllelsen för Taxefond VA och Taxefond Avfall bedöms vara uppfyllda. Taxefond VAs förändring mot budget är lägre än budgeterat, vilket beror på ökade kostnader men även på ökade intäkter. Även taxefond Avfalls intäkter har ökat mot budget, vilket beror på lägre kostnadsutfall och ökade intäkter.

Bedömningen är att målen är i hög grad uppfyllda under året.

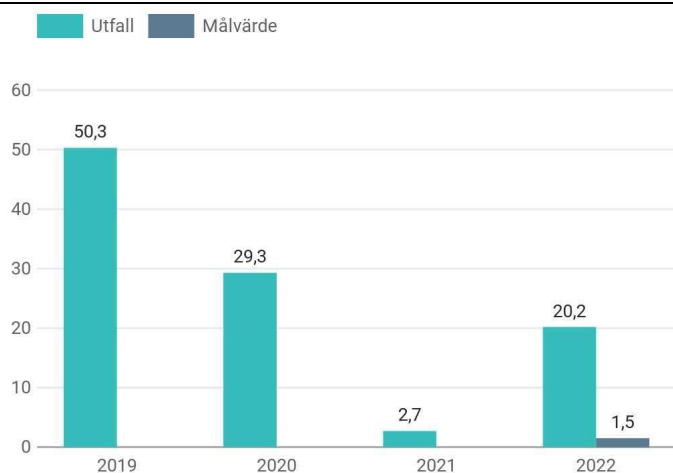


Indikator



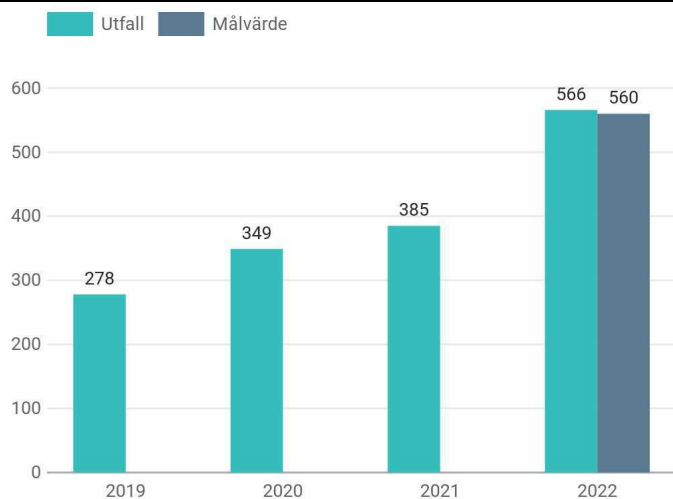
Kollektiven ska prissättas så att resultaten är = 0 över tid Taxefond VA, mnkr

Se kommentar för indikatorn ovan.



Kollektiven ska prissättas så att resultaten är = 0 över tid Taxefond Avfall, mnkr

Se kommentar för indikatorn ovan.



Investeringar, mnkr

Se kommentar för indikatorn ovan.

7.3 Bolaget ska ha en långsiktig och hållbar VA-försörjning

Bedömning av mål vid årsbokslut

● I hög grad uppfyllt

Analys av måluppfyllelse

Bolaget har under 2022 inte haft några otjänliga prover av dricksvatten.

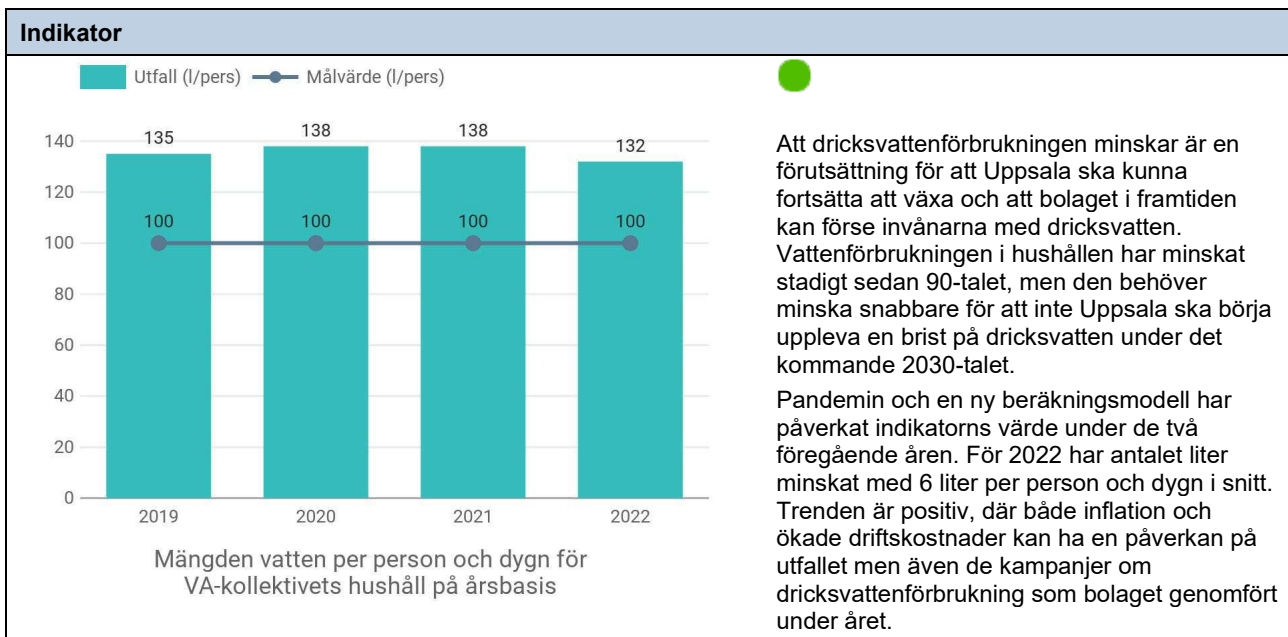
För att säkerställa den nödvändiga kapacitet samt kvalitet i hantering av spillvatten krävs även ett systematiskt arbete med att minska både utläckage från dricksvattenätet och inläckage till spillvattennätet. Bolaget ökar kapaciteten för rening av avloppsvatten för att möta behoven från en växande befolkning och ökade behov av resurseffektiv och långtgående rening.

Avbrottstiden är direkt påverkad av antal läckor under året och ett stort antal läckor uppstod under tjällossningen i mars månad. I slutet av året uppstod också ett antal uppmärksammade läckor som medförde tillfälliga översvämningar i centrala delar av Uppsala.

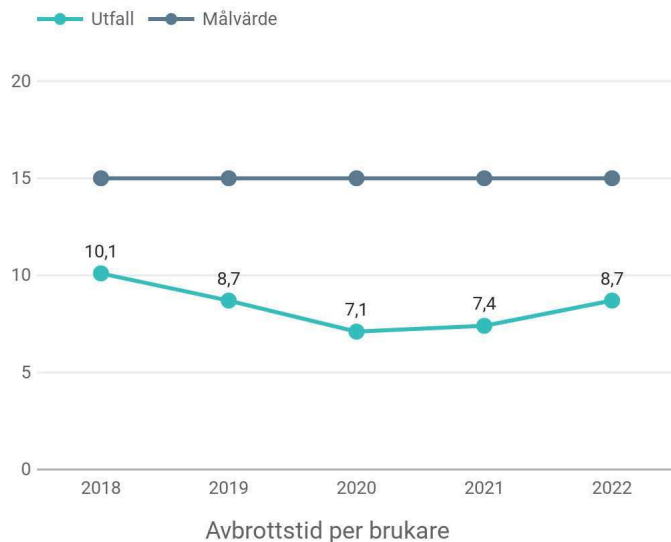
För att undvika att antal läckor ökar och en ökad avbrottstid per brukare genomförs förebyggande förnyelseåtgärder där de vattenledningar som har störst risk för läckor byts ut. Utöver detta sker även aktiv läcksökning för att hitta läckor så tidigt som möjligt för att minska mängden vatten som läcker ut ur nätet samt begränsa andra negativa konsekvenser som kan uppstå till följd av läckor.

Arbetet med att minska andelen ovidkommande vatten består i att identifiera och åtgärda felkopplingar samt förnya otäta ledningar och brunnar. För att identifiera problemområden sker flödesmätningar samt olika typer av utredningar, exempelvis röktester där felkopplingar kan identifieras. Under 2022 har satsningar gjorts för att öka möjligheterna att hitta felkopplingar genom inköp av utrustning och ökade personalresurser.

Arbetet med kontinuitetshanteringsplan* för dricksvattenavdelningen har påbörjats och finns med interna målsättningar för 2023. Process finns för produktion av dricksvatten men processutveckling krävs, vilket kommer att intensifieras under 2023 med hjälp av konsultstöd.

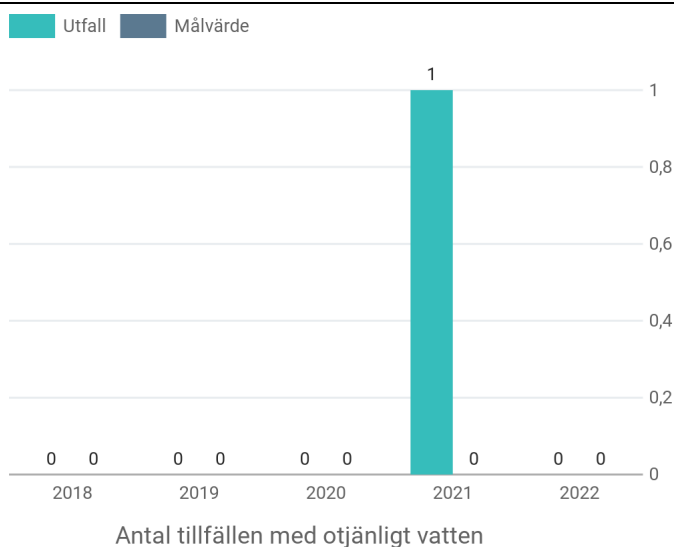


Indikator

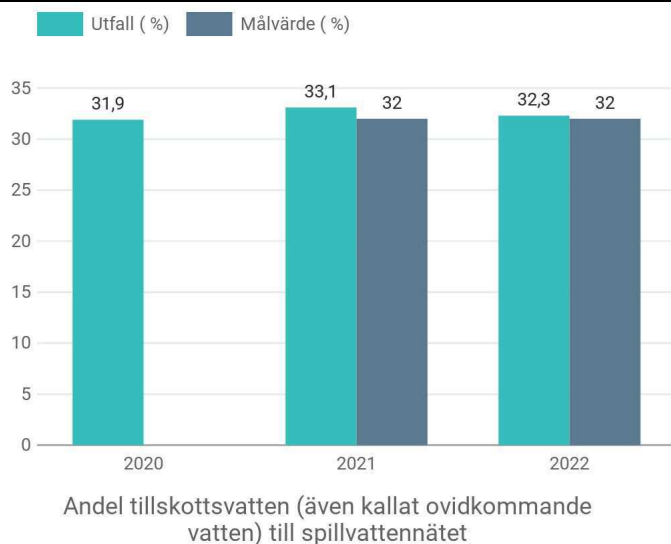


Avbrottstid anges enligt ett nyckeltal (T14) i branschorganisationen Svenskt Vattens hållbarhetsindex. Nyckeltalet är egentligen ett mått på den totala avstängningstiden per år/antalet avstängningsområden i vattenledningsnätet men en studie har visat att nyckeltalet fungerar som en god approximation av leveransavbrott per brukare.

Under 2022 uppgick avbrottstiden till 8,7 minuter per brukare. Det är en ökning jämfört med 7,4 minuter år 2021 men inom det intervall inom vilket avbrottstiden varierat under de senaste fem åren där den högsta avbrottstiden uppnåddes år 2018 (10,4 minuter) och den lägsta år 2020 (7,1 minuter).



Under 2022 har inget otjänligt vatten levererats till kund, vilket är bättre än föregående år. Verksamhetens reningsprocesser och kontroller fungerar som de skall. Under 2023 träder Livsmedelsverkets nya föreskrifter (LIVSFS 2022:12) i kraft, vilket leder till en del förändrade analyser och provtagningsintervall.



Den volym vatten som tas emot i avloppsreningsverken som det inte debiteras spillvattengift för och som inte tillförts från drift av ledningsnät eller VA-anläggningar utgör ovidkommande vatten (även kallat tillskottsvatten). Till ovidkommande vatten hör bland annat inläckage av grundvatten i otäta brunnar eller spillvattenledningar i marken samt dagvatten från stuprör eller dräneringsledningar som felaktigt kopplats till spillvattennätet och inte ska tillföras spillvattenledningarna. Detta innebär att andelen tillskottsvatten inte bara styrs av ledningsnätets kondition utan till stor del även av nederbörd, snösmältning och höga grundvattennivåer.

År 2022 uppgick andelen ovidkommande vatten i avloppsreningsverken till 32,3%. Det är en minskning jämfört med 33,1% år 2021. Målsättningen är att andelen tillskottsvatten aldrig ska överstiga 32%. Variationen av andel tillskottsvatten är dock stor och beror till stor del på nederbörds mängd. Under de senaste 10 åren har andelen varierat mellan 24% och



En kontinuitetsplan innehåller information som hjälper personalen att veta vad den ska göra vid en störning i en kritisk aktivitet eller resurs. Syftet är att kunna upprätthålla verksamheten på en tolerabel nivå och att kunna återställa resursen så fort som möjligt.

7.4 Bolaget ska minska utsläpp av växthusgaser och effektivisera energianvändningen

Bedömning av mål vid årsbokslut

🟢 I hög grad uppfyllt

Analys av måluppfyllelse

Under 2022 har bolaget arbetat för att all den biogas som produceras kan användas som fordonsgas eller för uppvärmningsändamål. Målsättningen är fackling av biogas långsiktigt ska minska till under 1%. Biogas utgör en värdefull energiresurs och har en stor klimatnytta om den kan ersätta fossila drivmedel. Bolaget verkar för att användningen av biogas i samhället ökar till förmån för minskad bensin- och dieselanvändning. Bolaget ska under 2023 tillsammans med sina samarbetspartners fortsätta studera möjligheterna avseende hur vätgas kan integreras i det lokala energi- och drivmedelslandskapet.

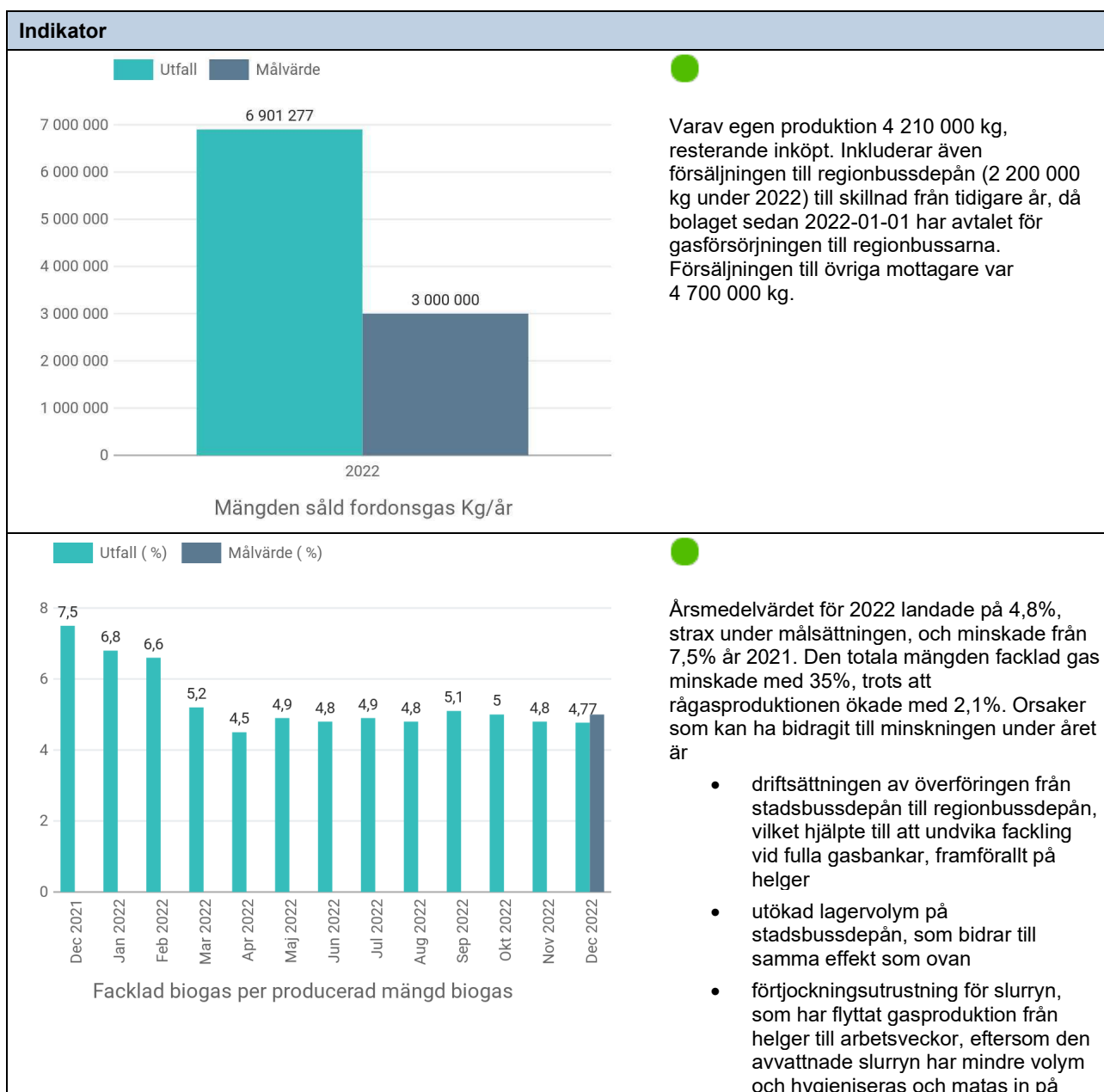
Bolaget har fortsatt arbetet med att genomföra identifierade energieffektiviseringsåtgärder de största

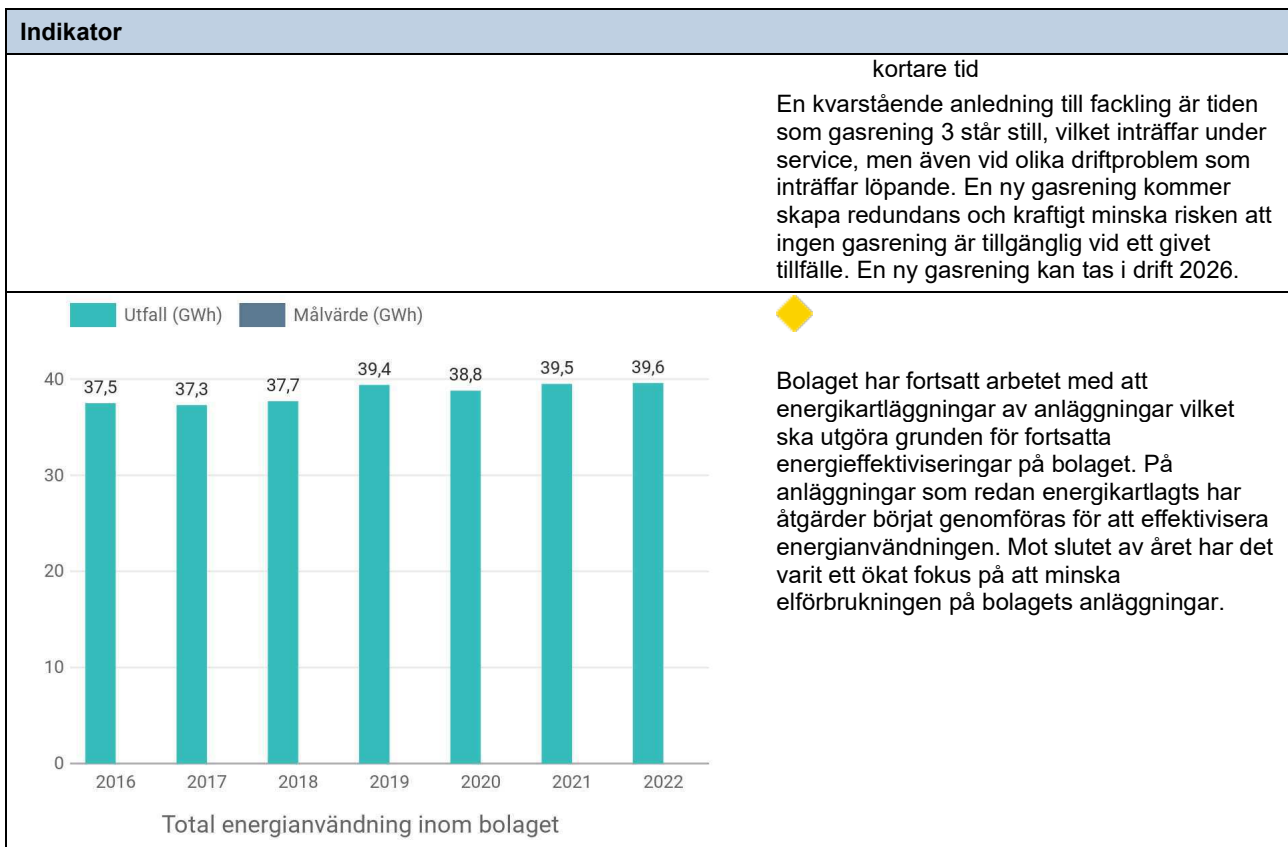
åtgärderna har gjorts på Kungsängsverket och biogasanläggningen. En ny blåsmaskin har installerats på Kungsängsverket som kommer minska elförbrukningen. Cykloner och förtjockare har installerats på biogasanläggningen som kommer bidra till att minska värmeförbrukningen.

Under 2022 har facklingen av biogas fortsatt att minska tack vare åtgärder som lett till att en ökad mängd biogas istället kunnat användas som drivmedel, detta har lett till något ökad elförbrukning för uppgradering av biogas. Denna ökning av elförbrukningen är liten i förhållande till den mängd biogas som istället kan tillgodogöras som drivmedel.

Utsläpp av växthusgaser

Under året har en organisatorisk livscykelanalys genomförts för att kartlägga hela verksamhetens samlade klimatpåverkan för ett år. Analysen har gjorts för verksamhetsåret 2021 och resultatet visade att de direkta utsläppen (Scope 1 enligt GHG protokollet) är i storleksordningen 7 000 ton koldioxidekvivalenter per år. Dessa är behäftade med stora osäkerheter då det framförallt handlar om utsläpp av lustgas och metan som är svåra att mäta. Bolagets indirekta klimatpåverkan (Scope 2 och 3) är betydligt större och kommer framförallt i från den energiåtervinning, förbränning av avfall i fjärrvärmeverk, som sker med det kommunala avfall som bolaget samlar in. De indirekta utsläppen (Scope 2 och 3) är i storleksordningen 45 000 ton koldioxidekvivalenter per år.





7.5 Bolaget ska använda sina anläggningar kostnadseffektivt och stärka det planerade underhållet

Bedömning av mål vid årsbokslut

🟡 Delvis uppfyllt


Analys av måluppfyllelse

År 2019 genomfördes en genomlysning av bolagets underhållsarbete och mot bakgrund av denna beslöt bolaget att starta ett projekt för att utveckla underhållsarbetet och att ta fram en underhållsstrategi och plan för vidare arbete. Första steget har varit att göra en förstudie av bolagets nuvarande underhållsarbete.

Målet med förstudien är att kartlägga nuläget samt att se om det finns eventuella förluster eller risker som uppstår vid nuvarande arbetssätt. Projektgruppen som arbetar med förstudien ska också ta fram förslag till en underhållsstrategi och projektdirektiv och tidsplan för kommande utvecklingsprojekt.


Förstudiearbetet kring underhållsutveckling har under året kommit i slutfasen. Vi har formulerat en vision och en målbild för underhållsarbetet, gjort gap-analys och även försökt kartlägga och konkretisera förbättringsområden på helhet.

Övergripande går att säga att bolagets styrka är ansvarsfulla medarbetare som sköter det dagliga underhållsarbetet och svagheter är brist på systematiskt arbete och plan för ett långsiktigt och systematiskt underhållsarbete.

Indikator	
Inga tillgängliga data	 <p>Uppföljning av indikator är inte möjlig. Underhållsprojektet har i dagsläget ingen indikator som bolagsövergripande och på ett rättvist sätt redogör för bolagets underhållsinsatser.</p>

7.6 Kund- och intressentperspektivet ska genomsyra hela bolaget

Bedömning av mål vid årsbokslut

 Delvis uppfyllt

Analys av måluppfyllelse

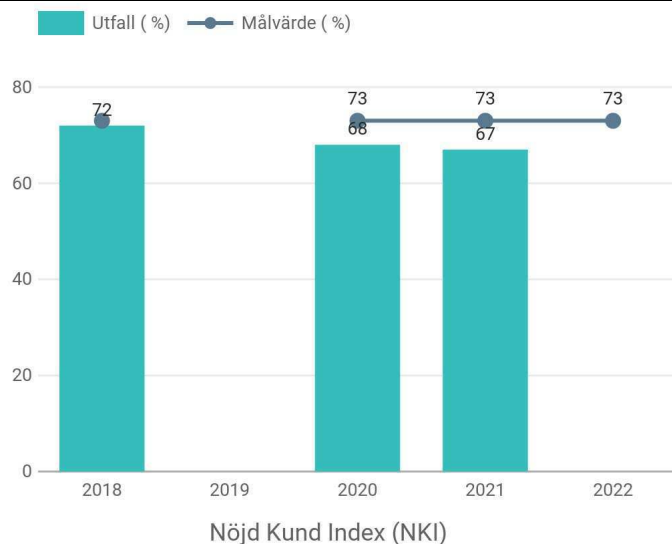
Som helhet har bolaget tagit flera kliv framåt under 2022. Webbplatsen som är den främsta kanalen för kundkontakt har uppdaterats, bland annat med fler självservicejänster.

Bolaget har under året fortsatt arbetat med att utveckla verksamheterna med stöd av digital teknik. Utifrån Uppsala kommuns policy för digital transformation samt tillhörande handlingsplan ska Uppsala Vatten ta fram en digital färdplan som bidrar till medarbetare, intressenterna, kundens och de bolagsövergripande behoven. Implementering kommer att ske under 2023. Bolaget har i en förstudie identifierat nytt ärendehanteringssystem för kundärende. Detta för att bättre kunna följa kundens resa i bolaget, men även för att kunna mäta svars- och lösningstider.

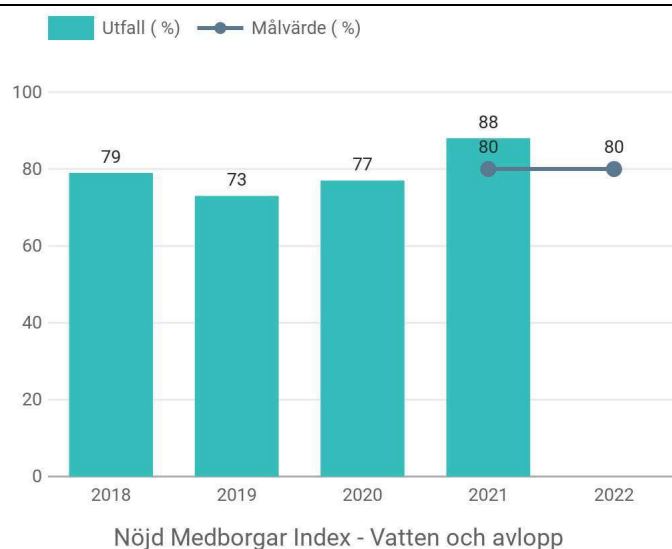
Från näringslivet finns en uttalad förväntan om att bolaget ska ha en tydlig hållning vad gäller hållbarhetsområdet och därför ser bolaget ett behov av en uppförandekod för leverantörer, samt tydligare och mer standardiserade krav kopplat till olika hållbarhetsaspekter inom specifika produktområden.

I internkontrollplan för 2023 återfinns även ett kontrollmoment för att följa upp de nöjd-kundundersökningar som genomförs. Detta i syfte att bolaget analyserar och söker orsaker till undersökningarnas resultat samt i de fall det är nödvändigt tar fram åtgärdsplaner.

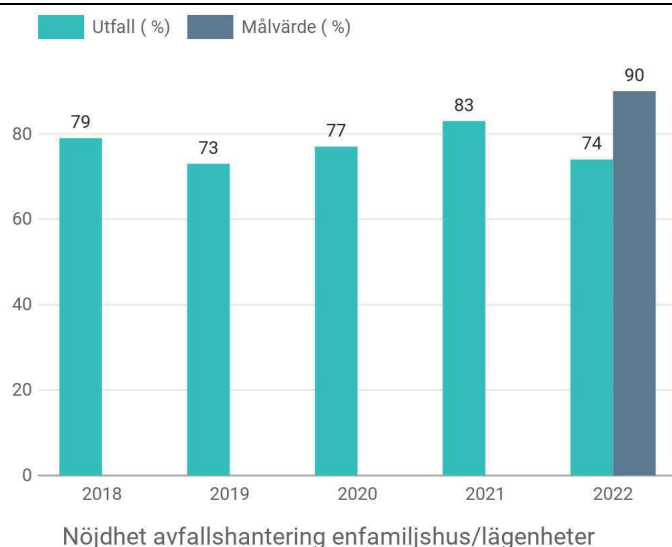
Indikator



Nöjd Kund Index analyseras inte varje år, senaste undersökningen gjordes 2021.



Uppsala kommun deltar i SCB:s medborgarundersökning vartannat år och deltog senast 2021.



Nöjdheten med avfallshanteringen är uträknat som ett medelvärde av svaren nöjd och mycket nöjd bland de svarande som bor i hyresrätt, bostadsrätt och småhus och som har svarat på Uppsalaenkäten hösten 2022. Tidigare undersökningar har utförts av Sweco, som ställt samma frågor och är uträknat på samma målgrupper.

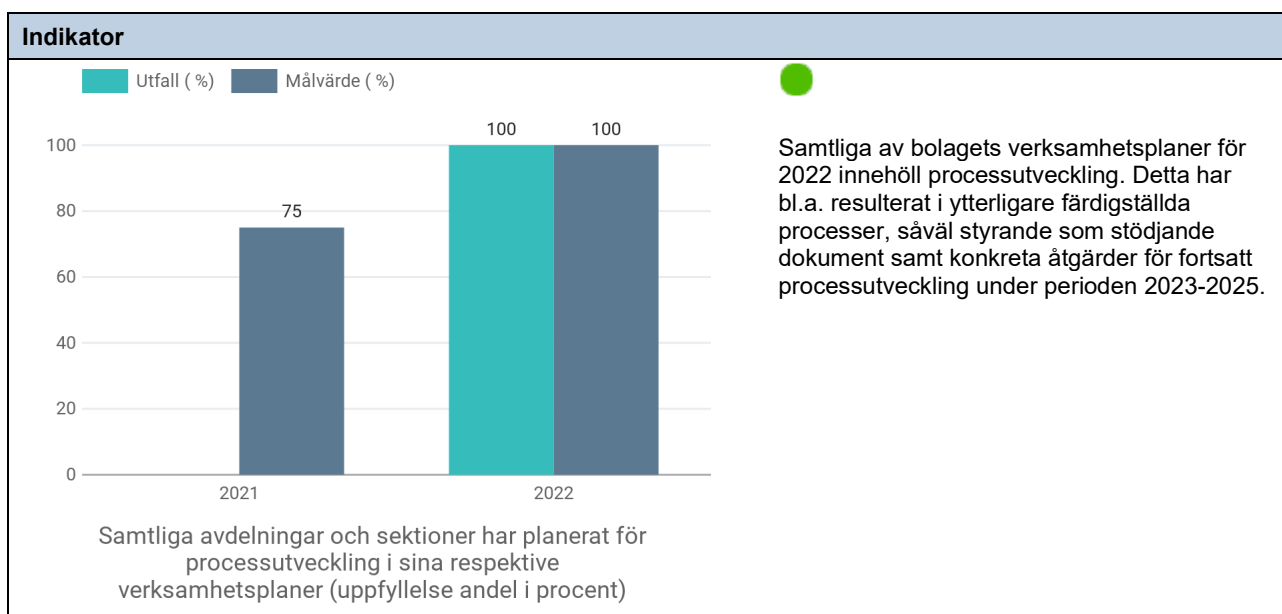
7.7 Bolaget ska vara en effektiv och processorienterad organisation

Bedömning av mål vid årsbokslut

🟢 I hög grad uppfyllt

Analys av måluppfyllelse

Ett bolagsgemensamt projekt har de senaste åren infört ett kvalitetsledningssystem på Uppsala Vatten och ett processorienterat arbetssätt. Arbetet ledde fram till att vi hösten 2021 certifierade oss enligt ISO 9001:2015, ledningssystem för kvalitet. Under 2022 har fokus varit på att fortsatt implementera och utveckla detta.



7.8 Uppsala Vatten och Avfall ska vara en attraktiv arbetsgivare

Bedömning av mål vid årsbokslut

🟢 I hög grad uppfyllt

Analys av måluppfyllelse

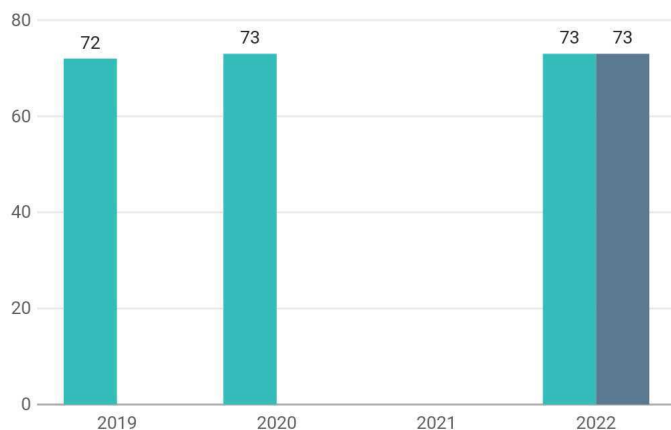
Ur ett hälsoperspektiv har bolaget haft ergonomigenomgång, utbildning i att jobba aktivitetsbaserat, cheferna har fått en föreläsning om stress, om att leda i en hybrid arbetsmiljö.

Gemensam utbildningsinsats för att främja samarbete och partnerskap mellan individer och arbetsgrupper och samarbete mellan olika avdelningar.

Bolaget har tagit fram kompetensförsörjningsplaner som ger en långsiktighet för att främja och utveckla intern kompetensutveckling, säkerställa kompetensöverföring i samband med att medarbetare slutar.

Indikator

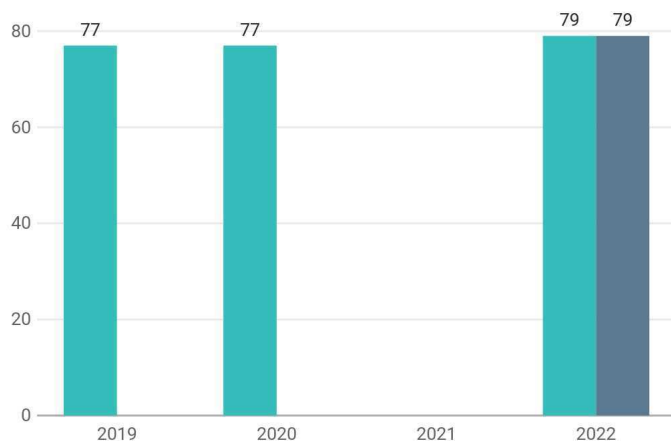
Utfall (%) Målvärde (%)



Nöjd Medarbetarindex (NMI)

Nöjd Medarbetarindex är en del i medarbetarundersökningen som senast utfördes 2021 och nästa ska genomföras 2023.

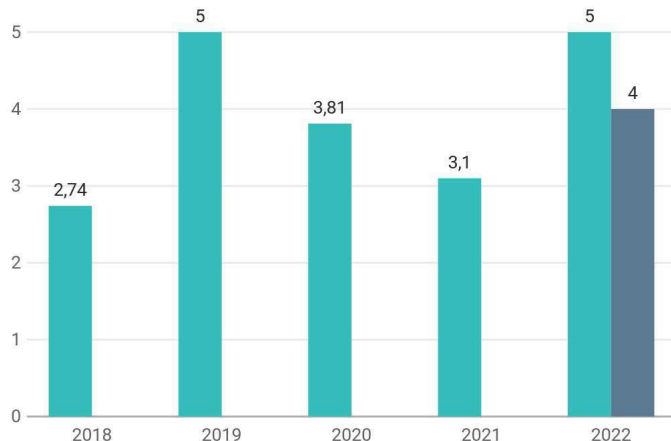
Utfall (%) Målvärde (%)



Ledarskapsindex (LI)

Ledarskapsindex är en del i medarbetarundersökningen som senast utfördes 2021 och nästa ska genomföras 2023.

Utfall (%) Målvärde (%)



Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har ökat i jämförelse med 2022. En orsak kan vara att vi är åter ute i samhället och på arbetsplatserna efter pandemiåren, när mycket arbete utfördes på distans. Fler medarbetare har korttidsfrånvaro som ofta beror på förkylningar och covid. Långtidsfrånvaron är låg och beror främst på kronisk sjukdom och operationer. Det finns en tydlig uppföljning och medarbetare är i olika grad på väg tillbaka i full sysselsättning.

8 Intressent och väsentlighetsanalys

Uppsala Vatten arbetar för att ha en långsiktig och öppen dialog med sina intressenter. För att förbättra och utveckla bolagets hållbarhetsarbete i linje med intressenternas förväntningar och behov genomförs intressent- och väsentlighetsanalys. den senaste analysen genomfördes under 2020 och en ny är planerad att genomföras under 2023.

8.1 Intressentanalys

Redan 2018 genomfördes en intressentanalys där ett antal intressenter identifierades och grupperades. För varje intressentgrupp identifierades en prioritering (krav, behov, intresse) baserad på intresse och inflytande.

Under 2020 arbetade bolaget vidare med de tidigare identifierade intressenterna och några intressenter lades till. En prioritering gjordes sedan av ledningsgruppen av vilka intressentgrupper som skulle ingå i en efterföljande väsentlighetsanalys samt hur dessa skulle kontaktas.

Intressentgrupp	Aktivitet
Kunder, konsumenter och besökare	Enkätundersökning
Myndigheter och lagstiftning	Bevakning och efterföljning av krav och mål
Medarbetare	Enkätundersökning
Ägare, politiker och tjänstemän	Enkätundersökning
Omvärld och framtid	Benchmarking
Leverantörer	Enkätundersökning

Som grund till en väsentlighetsanalys genomfördes under 2020 en intressentundersökning i form av en enkätundersökning. I denna ställdes bland annat frågor om information och kännedom om Uppsala Vatten samt bolagets prestation. Dessutom fick de svarande svara på vilka, av ett antal hållbarhetsområden, som ansågs vara viktiga för bolaget att arbeta med. De förbestämda hållbarhetsområdena baserades på de olika standarderna från GRI (Global Reporting Initiative, en global oberoende standard), med vissa förenklingar. Det fanns även möjlighet att beskriva med fri text om det fanns ytterligare områden som den svarande ville lägga till. Frågan ställdes också inom vilka områden den svarande själv trodde sig ha störst påverkan på samhälle, miljö eller ekonomi (både positivt och negativt).

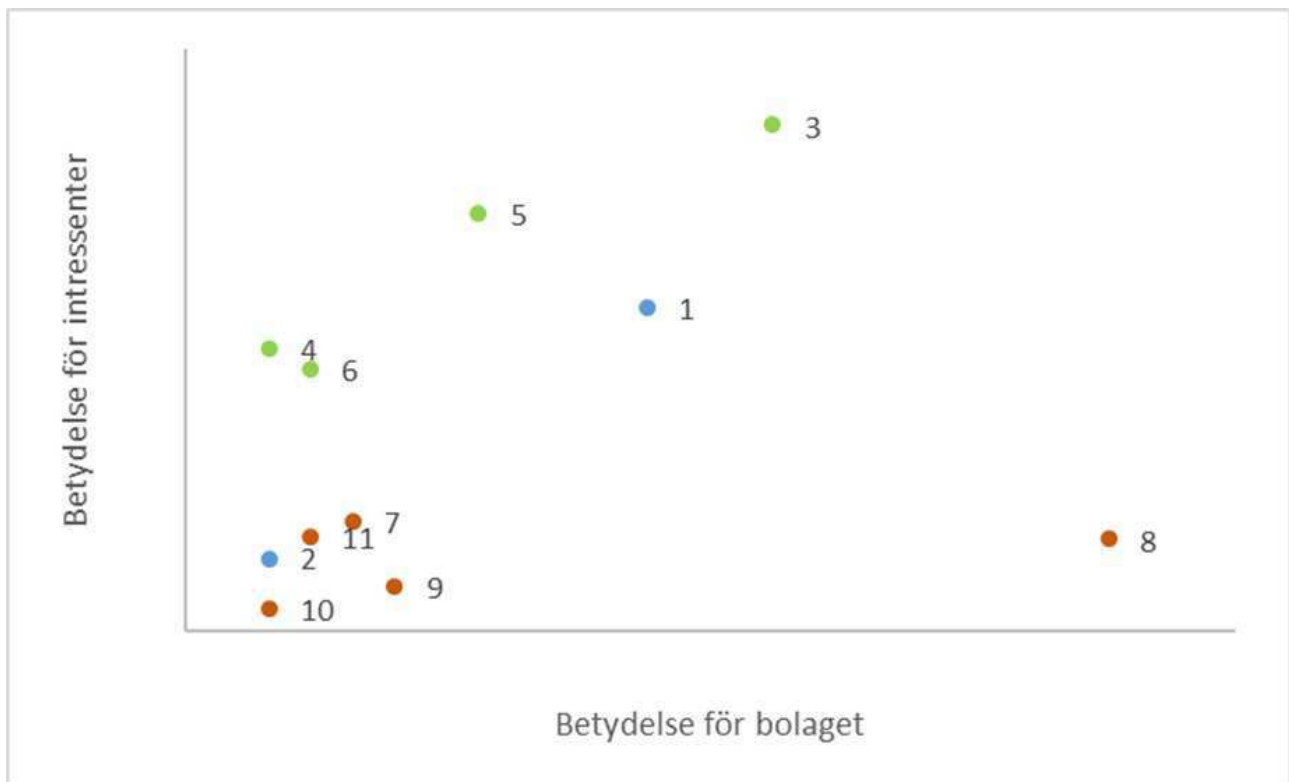
Intressentundersökningen besvarades av totalt 332 personer.

Intressentgrupp	Störst betydelse för intressent	Störst påverkan från intressent
Kunder, konsumenter och besökare	<ol style="list-style-type: none"> 1. Minska utsläpp av skadliga ämnen 2. Säkerställa etiska och rättvisa affärsmetoder där risker för korruption och bestickning minimeras 3. Skydda vatten genom att reducera användningen och minimera utsläpp m.m. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Minska utsläpp av skadliga ämnen 2. Hantera kunders och eget avfall. Förebygger, återanvänder och recirkulerar material och produkter 3. Skydda vatten genom att reducera användningen och minimera utsläpp m.m.
Leverantörer	<ol style="list-style-type: none"> 1. Leva upp till externa klimat- och miljökrav 2. Säkerställa etiska och rättvisa affärsmetoder där risker för korruption och bestickning minimeras 3. Fatta hållbara investeringsbeslut 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Skydda vatten genom att reducera användningen och minimera utsläpp m.m. 2. Minska utsläpp av skadliga ämnen 3. Fatta hållbara investeringsbeslut
Medarbetare	<ol style="list-style-type: none"> 1. Säkerställa en god arbetsmiljö som främjar hälsa och välbefinnande 2. Skydda vatten genom att reducera användningen och minimera utsläpp m.m. 3. Utveckla anställdas kompetens 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Skydda vatten genom att reducera användningen och minimera utsläpp m.m. 2. Hantera kunders och eget avfall. Förebygger, återanvänder och recirkulerar material och produkter 3. Minska utsläpp av skadliga ämnen
Ägare, politiker och tjänstemän	<ol style="list-style-type: none"> 1. Skydda vatten genom att reducera användningen och minimera utsläpp m.m. 2. Minska utsläpp av växthusgaser 3. Minska utsläpp av skadliga ämnen 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Skydda vatten genom att reducera användningen och minimera utsläpp m.m. 2. Hantera kunders och eget avfall. Förebygger, återanvänder och recirkulerar material och produkter 3. Minska utsläpp av skadliga ämnen

8.2 Väsentlighetsanalys

Utifrån den genomförda intressentanalysen utfördes en väsentlighetsanalys. I detta arbete togs även hänsyn till resultatet från den senaste NKI (Nöjd Kund Index) undersökningen. NKI är en regelbundet återkommande undersökning som Uppsala Vatten genomför genom telefonintervjuer med privatpersoner. En öppen fråga om vilka tre hållbarhetsfrågor som den svarande tyckte var viktigast hade lagts till denna gång. Totalt deltog 646 personer i NKI-undersökningen.

Även bolagets ledningsgrupp prioriterade vilka hållbarhetsområden som ansågs vara viktigast. Intressenternas prioriteringar ställdes mot ledningsgruppens för att klargöra förhållandet mellan betydelse för intressenter och för bolaget.



Ekonomisk hållbarhet

1. Fatta hållbara investeringsbeslut
2. Redovisa taxor och priser öppet och transparent och hanterar betydelsen av marknadsmonopol

Miljömässig hållbarhet

3. Skydda vatten genom att reducera användningen och minimera utsläpp m.m.
4. Minska utsläpp av växthusgaser
5. Hantera kunders och eget avfall; Förebyggar, återanvänder och recirkulerar material och produkter
6. Ställa tuffa klimat- och miljökrav på våra leverantörer och vid upphandlingar

Social hållbarhet

7. Tillvarata medarbetarnas engagemang genom aktiv kommunikation och öppen dialog
8. Säkerställa en god arbetsmiljö som främjar hälsa och välbefinnande
9. Ha tydliga och lättöverskådliga rutiner vad gäller säkerhet och arbetsmiljö
10. Redovisa öppet och transparent våra kontakter med politiker och myndigheter
11. Kommunicera öppet och ärligt om våra tjänster och produkters påverkan

De områden som lyftes fram i väsentlighetsanalysen utgör centrala delar i bolagets rapportering och återfinns även i bolagets målområden.

- Effektiv vattenanvändning
- Effektiv resursanvändning
- Effektivt klimatarbete
- Effektiv organisation

9. Årsredovisning för Uppsala Vatten & Avfall AB räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och verkställande direktören för Uppsala Vatten och Avfall AB (556025-0051) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 till 2022-12-31. Bolagets säte är i Uppsala län.

Allmänt om verksamheten

Ägarförhållanden

Uppsala Vatten och Avfall AB ägs till 100 procent av Uppsala Stadshus AB (556500-0642), som i sin tur är helägt av Uppsala kommun.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Uppsala Vatten har sedan i september 2022 ett nytt ägardirektiv som inger möjligheter till ett bredare arbete inom drivmedel och andra energibärare som syftar till att bidra till omställningen till ett fossilfritt och cirkulärt samhälle. Det nya ägardirektivet möjliggör således att bolaget även etablerar sig inom produktion och distribution av vätgas. I ett första steg kommer Uppsala Vatten tillsammans med Vattenfall att bygga en station för kombinerad vätgastankning och snabbbladning av fordon. Stationen ska stå klar senast 30 september 2023 och kommer att byggas på fastigheten Söderhällby 1:11 i direkt anslutning till regionbussdepån.

Uppsala Vatten har krävt skadestånd av Försvarmakten för kostnader då grundvatten måste renas från PFAS i bolagets dricksvattenproduktion. Föreningarna kommer enligt bolagets utredningar från Försvarmaktens tidigare övningar med brandskum. Bolaget har i slutet av 2021 överklagat efter att ha förlorat i första instans. Försvarmakten har yttrat sig under våren 2022 och vidhöll då vad man tidigare anfört och menade i stora drag att mark- och miljödomstolens dom varit riktig. Därefter har bolaget yttrat sig i slutet av oktober 2022.

Nya strängare gränsvärden gällande tillåtna halter av PFAS i dricksvattnet har trätt i kraft från och med januari 2023. Övergångsbestämmelser finns fram till 2026. Förslaget innebär en skärpning för Uppsala Vatten och Avfall vad gäller dagens reningsteknik. De ökade kraven på PFAS rening kan få omfattande påverkan på ökade merkostnader både som driftskostnader och ökade investeringskostnader för bolaget.

På Kungsängsverkets avloppsreningsverk planerar bolaget för att rena mer spillvatten från en växande befolkning. Bolaget anlägger och bygger nya reningsprocesser, till exempel läkemedelsrening, högfloresrening, ny biologisk rening, mer långtgående fosforrening och rejektvattenbehandling. Det nya om- och tillbyggda Kungsängsverket dimensioneras för 2050 års uppskattade belastning. Ansökan om nytt miljötillstånd för Kungsängsverket är inlämnad till domstol och kommer gälla anslutning av 330 000 personer.

Åtgärder utifrån bolaget beslutade säkerhetsskyddsanalys påbörjades hösten 2021. Under 2022 har bland annat befattningar inplacerats i säkerhetsklass, rutiner införts för säkerhetsprövning av såväl befintlig som tillkommande personal, upphandlingsrutiner setts över och åtgärder vidtagits och åtgärder vidtagits för att ytterligare stärka IT-säkerheten. Konsekvenserna av analysen kommer även fortsatt att leda till åtgärder inom fysisk säkerhet, personal, IT, informationshantering och upphandling. Den ökade kravbildens innebär ett lärande för organisationen, en initial förändringströskel, ökade kostnader och förändrade arbetssätt och en ändrad säkerhetskultur. De största utmaningarna och kostnaderna uppstår kring åtgärder för att skydda våra IT-tillgångar, hantera informationen säkert samt uppfyllande av säkerhetsskyddskrav på leverantörer vid externa samarbeten och upphandlingar. Detta medför ökade behov av såväl ny kompetens som investeringar på anläggningsidan.

Beslut om underhållsprojekt initierades efter lekmanrevisionens genomlysning av bolaget 2019. Under 2022 har en intern projektledare utsetts för att leda projektet tillsammans med upphandlat konsultstöd. Projektet genomförs med en förstudie som en första inledande fas fram till årsskiftet 2022/2023 där nuläge, önskat läge och nödvändiga strategiska inriktningar kartläggs och beslutas. Efter förstudien kommer sedan utvecklingsprojekt genomföras över en längre tid framåt. De faktiska efterföljande utvecklingsprojekten förutses innebära en större förändring i såväl bolagets underhållsverksamhet, som arbetssätt och stödsystem.

Bolagets ansvar

Föremålet för bolagets verksamhet att inom Uppsala kommun uppföra, förvärva, äga, förvalta samt utveckla fast och lös egendom i form av anläggningar och utrustning för tekniska nyttigheter och tjänster avseende vattenförsörjning, avlopps- och avfallshantering, produktion av drivmedel och andra energibärare i syfte att bidra till omställningen av ett fossilfritt och cirkulärt samhälle samt därtill hörande verksamheter.

Syftet är att vara huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen inom av Uppsala kommun fastställt verksamhetsområde samt att ansvara för kommunens verksamhet på avfallsområdet.

Bolaget ska bedriva verksamheten, med beaktande av de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen (2017:725). Ovan angivna kommunalrättsliga principer ska dock inte beaktas i den mån de inte är förenliga med lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Bolaget är huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen inom av Uppsala kommun fastställt verksamhetsområde.

Bolaget svarar för de delar av avfallshanteringen som enligt 15 kap i miljöbalken åvilar kommunen.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Uppsala Vatten och Avfall AB bedriver tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken eller livsmedelslagen. Denna verksamhet utgörs i huvudsak av anläggningar inom vatten och avlopp, avfallshantering och sortering samt produktion av biogas. Tillstånden innebär att verksamheterna är förenade med olika villkor för att minimera påverkan på människors hälsa och miljö, vilket också är syftet med bolagets verksamheter.

Verksamheterna bedrivs i enlighet svensk lagstiftning gällande tillstånd. Tillstånden är en grundförutsättning för att Uppsala Vatten och Avfall AB ska kunna bedriva verksamheten.

Hållbarhetsredovisning

Bolaget upprättar hållbarhetsredovisning enligt bestämmelser om hållbarhetsrapport i Årsredovisningslagen 6 kap. Bolaget gör detta integrerat i års- och hållbarhetsredovisningen men skilt från förvaltningsberättelsen. Den information som utgör hållbarhetsredovisningen återfinns på sid 1 – 44.

Framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget befinner sig i en period av stora investeringsbehov. Påverkande faktorer är framförallt en ökad befolkning, förändrade omvärldskrav och klimatförändringar, men även åldrande ledningsnät och teknikutveckling samt ändrade räntenivåer. Behoven är stora i hela branschen för kommunalt vatten och avlopp. Utöver en god planeringsförmåga generellt behöver bolaget bygga vidare på en god ekonomisk framförhållning för att säkerställa finansieringsbehoven, men även balansen mellan kostnader och intäkter över tid.

Likviditeten i bolaget påverkas av framtunga investeringar i vissa exploateringsområden eftersom anslutningsavgifter debiteras sent i investeringsprocessen.

Under 2025 införs fastighetsnära insamling av förpackningar från småhus med flerfackskärl. Befintliga kärl för restavfall respektive matavfall byts ut mot flerfackskärl. Därmed hämtas förpackningarna samtidigt som det kommunala avfallet.

Vi är inne i en lågkonjunktur och det råder en osäkerhet i ekonomin. Inflations- och ränteökningar påverkar bolaget. Höjda priser återfinns inom flertalet områden för bolaget, däribland energi. Det leder till att bolaget kostnadsmassa starkt kommer att påverkas kommande år om nivåerna blir verklighet. Räntekostnaderna påverkas av bolagets befintliga lånenivåer, men även av bolagets ambitiösa investeringsplaner som delvis är lånefinansierat. Brist på material kan försvåra och fördyra projekt och öka ledtider. Osäkerheten som råder är en utmaning och kan i förlängningen innebära behov av taxehöjningar.

Bolaget kommer att ta fram ett ramverk för hållbara finanser, taxonomi, och det är tänkt att fungera som ett gemensamt språk och en måttstock för att klassificera vilka ekonomiska aktiviteter som är miljömässigt hållbara. Taxonomi ska främja jämförbarheten mellan investeringar när det kommer till hållbarhet och motverka grönmalning genom ökad transparens och målet är att följa Parisavtalet och EU:s mål om klimatneutralitet 2050. Taxonomi blir också ett verktyg för att visa hur verksamheten bidrar till hållbar utveckling i den icke-finansiella rapporteringen enligt EU:s direktiv CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive).

Historiskt har bolaget haft överkapacitet i anläggningarna, något som haft stor betydelse för att bolaget har kunnat producera och leverera dricksvatten och omhändertata avloppsvatten i ett starkt växande Uppsala. Den överkapaciteten har nu tagit slut.

Resultat och ställning

Uppsala Vatten och Avfall AB redovisar ett resultat efter finansiella poster på 4,4 miljoner kronor, vilket är 3,3 miljoner kronor lägre än budget och 6,3 miljoner kronor lägre än föregående år.

För de taxefinansierade monopolverksamheterna ska resultatet i normalfallet vara noll då uppkomna överskott/underskott regleras mot balansposterna "förutbetalda avgifter" i balansräkningen.

VA-monopolet gör ett överskott på 7,1 miljoner kronor vilket är 2,5 miljoner kronor lägre än budget och 43,6 mnkr lägre än föregående år. Överskottet regleras mot balansposten förutbetalda avgifter, varför den kvarvarande skulden till abonnenterna uppgår till 96,1 miljoner kronor vid årets slut. De debiterade bruksintäkterna är högre jämfört med föregående år dels på grund av taxehöjning, som genomfördes 1 april 2021 med 6 %, får full effekt år 2022 men främst pga av tidigare ej debiterade bruksintäkter avseende allmän platsmark för perioden 20200401-20221231. Det kompenseras fullt ut av fler anställd personal, ökade kostnader på grund av rådande säkerhetsläge exempelvis hög inflation, ökade räntenivåer samt försämrade kronkurs.

Avfall under kommunens ansvar gör ett överskott på 17,5 miljoner kronor, vilket är 16 miljoner kronor högre än budgeterat och föregående år uppstod ett underskottet om 26,6 miljoner kronor. Huvudförklaringarna mot föregående år avser främst årets taxehöjning för säck/kärl. Underskottet regleras mot balansposten förutbetalda avgifter, varför den kvarvarande skulden till abonnenterna uppgår till 20,2 miljoner kronor vid årets slut.

Resultatet från den konkurrensutsatta verksamheten uppgår till 4,4 miljoner kronor, vilket är 3,3 miljoner kronor lägre än budgeterat resultat och 6,2 miljoner kronor lägre mot föregående år. Hovgården gör ett resultat på 4,8 miljoner kronor och biogasverksamheten redovisade ett negativt resultat på 0,5 miljoner kronor. Huvudförklaringarna till det lägre resultatet jämfört med föregående år avser främst att produktionsstöd för biogas inte finns med för 2022, då produktionsstöd för biogas inte utgår vid överkompensation.

Nettoomsättningen i bolaget uppgår till 848 miljoner kronor varav 58 % avser VA-verksamheten och 42 % avser avfallsverksamheten.

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 566 miljoner kronor. Jämfört med budget är årets investeringar 6 miljoner kronor högre, och 101 % är upparbetade. Merparten av investeringarna hänförs till VA-verksamheten med 467 miljoner kronor, där nyanläggning av VA-ledningar, utbyggnad av Kungsängsverket och Storvreta vattenverk utgör en stor del. Resterande 99 miljoner kronor avser investeringar i avfallsverksamheten varav ungefär hälften avser utbyggnad av nya återvinningscentraler. Årets investeringsutfall är 180 miljoner högre än föregående års utfall. Självfinansieringsgraden, det vill säga andelen egenfinansierade investeringar, uppgår 2022 till 42 %.

Bolagets upplåning, via kommunens finanssenhet, uppgår till 2 300 miljoner kronor, hela upplåningen avser VA-verksamheten per den 31 december 2022. Bolagets saldo på koncernvalutakontot, inklusive checkräkningskredit på 200 miljoner kronor, uppgick till 65 miljoner kronor per den 31 december 2022. Den utnyttjade checkräkningskrediten på 135 miljoner kronor redovisas som en kortfristig skuld i balansräkningen till Uppsala kommuns finansförvaltning.

Förutbetalda avgifter

VA-monopolet redovisar ett överskott på 7,1 miljoner kronor, vilket gör att utgående skuld till abonnenterna för förutbetalda bruksavgifter nu uppgår till 96,1 miljoner kronor.

Monopolverksamhet Avfall redovisar ett överskott på 17,5 miljoner kronor, vilket gör att årets utgående skuld till hushållsavfallsabbonenterna för förutbetalda avgifter uppgår till 20,2 miljoner kronor.

Vattenkonsumtionen

Vattenkonsumtionen är lägre jämfört mot föregående år (-0,9 %) och antal anslutna ökade med 2 111 bostäder mot föregående år.

Investeringar (mnkr)	2022	2021	2020	2019
Investeringar i produktion vatten	61	41	35	27
Investeringar i distribution vatten	83	82	78	57
Investeringar i avledning spill- o dagvatten	149	172	169	133
Investeringar i behandling avlopp	165	45	26	23
Investeringar i biogas	34	16	19	15
Investeringar i återvinning/deponi	16	10	7	12
Investeringar i återvinningscentraler	46	17	6	6
Övriga investeringar	12	2	9	5

Ekonomisk sammanställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	847 762	699 048	638 208	609 001
Resultat efter finansiella poster	4 367	10 641	29 642	35 429
Rörelsemarginal (%)	3,7%	4,3%	7,8%	9,5%
Balansomslutning	4 076 946	3 617 125	3 379 820	3 258 076
Soliditet (%)	9,7%	10,9%	11,5%	11,9%
Självfinansieringsgrad (%)	42%	67%	85%	49%
Medeltal anställda	320	291	248	236

Förändring av eget kapital (tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	5 000	111	0	0	5 111
Överföring resultat föregående år	0	0	0	0	0
Utdelning	0	0	0	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1 634	0	1 634
Utgående balans 2021-12-31	5 000	111	1 634	0	6 745
Överföring resultat föregående år	0	0	0	0	0
Utdelning	0	0	0	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	1 214	1 214
Utgående balans 2022-12-31	5 000	111	1 634	1 214	7 959

Förslag till resultatdisposition (tkr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserade resultat	1 633 622
Årets resultat	1 213 760
disponeras så att:	
i ny räkning överförs	2 847 382

RESULTATRÄKNING, (tkr)

	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	847 762	699 048
Punktskatter		-8 776	-4 973
Övriga rörelseintäkter		13 572	19 533
Summa rörelsens intäkter	3,4	852 558	713 608
Rörelsens kostnader			
Köp av entreprenadtjänster	4	-101 294	-81 578
Övriga externa kostnader	4,5,7	-371 051	-279 294
Personalkostnader	6	-202 884	-181 600
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-146 117	-140 424
Summa rörelsens kostnader		-821 346	-682 896
Rörelseresultat	3	31 212	30 712
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		241	227
Räntekostnader	8	-27 086	-20 298
Finansnetto		-26 845	-20 071
Resultat efter finansiella poster	3	4 367	10 641
Bokslutsdispositioner	9	-3 605	-13 318
Resultat före skatt		761	-2 677
Skatt på årets resultat	10	453	4 311
Årets resultat		1 214	1 634

BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	11		
Byggnader/fastigheter		361 025	389 695
Mark och markanläggningar		57 453	43 964
Markinventarier, ledningsnät/anordning		2 145 801	2 107 794
Maskiner/inventarier o tekniska andra anläggningar		260 465	264 930
Pågående nyanläggning		809 747	411 669
Summa materiella anläggningstillgångar		3 634 491	3 218 053
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos förvaltning o företag i kommunkoncernen	12	216 044	216 044
Uppskjuten skattefordran	13	30 411	29 959
Övriga långfristiga fordringar		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		246 455	246 003
Summa anläggningstillgångar		3 880 946	3 464 056
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		129 973	113 207
Fordringar koncernföretag	12	22 184	11 964
Skattefordringar		4 018	4 018
Övriga fordringar		3 208	2 512
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	14	36 617	21 368
Summa kortfristiga fordringar		196 000	153 069
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		196 000	153 069
SUMMA TILLGÅNGAR		4 076 946	3 617 125

BALANSRÄKNING, forts (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	5 000	5 000
Reservfond		111	111
Summa bundet eget kapital		5 111	5 111
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 634	0
Årets resultat		1 214	1 634
Summa fritt eget kapital	16	2 847	1 634
Summa eget kapital		7 958	6 745
Obeskattade reserver		488 234	488 234
Avsättningar	17	44 842	44 126
Långfristiga skulder			
Skuld Uppsala kommun		1 983 158	1 929 553
Övriga långfristiga skulder		636 191	598 355
Summa långfristiga skulder	18	2 619 349	2 527 908
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		134 791	112 990
Skuld till koncernföretag	18	444 625	222 582
Skuld koncernkonto	19	134 670	55 201
Skatteskuld		0	0
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	20	202 476	159 339
Summa kortfristiga skulder		916 563	550 112
SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL		4 076 946	3 617 125

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	31 212	30 712
Justering för poster, ej i kassaflödet		
- avskrivningar	146 117	140 424
- Realisationsvinster/- förluster vid försäljning/ utrangering av inventarier	1 604	2 908
- Avsättningar	716	9 034
- övriga ej kassapåverkande poster		
Ränteintäkter	241	227
Räntekostnader	-21 148	-19 231
Betald inkomstskatt	-2 846	-3 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	155 896	160 428
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsens fordringar	-42 931	9 804
Förändring av rörelsens skulder	163 360	2 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten	276 325	172 899
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-565 675	-385 344
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 515	117
Ökning(-) minskning(+) av övriga finansiella tillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-564 160	-385 227
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	450 000	500 000
Amortering av lån	-200 000	-300 000
Ökning(+) minskning(-) långfristiga skulder	37 835	12 328
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	287 835	212 328
Minskning/ökning av likvida medel	0	0
Likvida medel från årets början	0	0
Likvida medel vid periodens slut	0	0

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3). Uppsala Vatten och Avfalls AB:s taxefinansierade verksamhet för vatten och avlopp lyder under Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412). VA-verksamheten är ett s.k. naturligt monopol och lyder under nämnda speciallagstiftning. En allmän förutsättning är kommunallagens självkostnadsbegrepp samt att vattentjänstlagen anger att avgifterna inte får överskrida det som behövs för att täcka de kostnader som är nödvändiga för att ordna och driva VA-anläggningen. Dessa förutsättningar påverkar redovisningsprinciperna för Uppsala Vatten och Avfall AB generellt, utöver årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens principer, och kommenteras särskilt för vissa områden nedan.

Redovisningsprinciper är oförändrade mot föregående år.

Tydlig särredovisning

Bolagets verksamhet regleras strikt via lagar, exempelvis VA-lagstiftningen. Det innebär att de taxefinansierade monopolverksamheternas ekonomi måste vara tydligt särredovisad utifrån abonnenternas perspektiv, medan den konkurrensutsatta verksamheten redovisas enligt gängse redovisningsprinciper. Överskott av abonnenternas förutbetalda avgifter i monopolverksamheterna för VA och Avfall redovisas både som kort- och långfristig skuld i bolagets balansräkning och inte som en del av eget kapital.

Den taxefinansierade verksamhetens redovisning skall inte påverka resultaträkningen, utan uppkomna resultat i VA- eller Avfallsmonopolet regleras mot förutbetalda avgifter från abonnenterna. Det resultat som syns i bolagets resultaträkning skall därför enbart komma från den konkurrensutsatta verksamheten.

Koncerntillhörighet

Moderföretaget som upprättar koncernredovisningen i vilken Uppsala Vatten och Avfall AB ingår är Uppsala Stadshus AB (org.nr 556500-0642) med säte i Uppsala. Ägaren till moderföretaget för hela koncernen är Uppsala kommun (org.nr 212000-3005).

Hantering av överskott/underskott i monopolverksamheten

När avgiften över- eller understiger kostnaderna särredovisas dessa i balansräkningen under rubriken ”Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter” under kortfristiga skulder. Periodiseringen av avgifterna återläggs normalt de närmaste tre åren i samband med en taxesänkning eller att nödvändiga kostnadsökningar uppstår.

Fond för framtida investeringar

Överuttag kan även avsättas till en investeringsfond för framtida nyinvesteringar som gynnar hela taxekollektivet. Fonden löses upp i takt med kostnaderna, såsom avskrivningar, tas för den specifika investeringen.

Redovisning av anläggningsavgifter

Avgifter som avser att täcka direkta kostnader intäktsförs direkt över resultaträkningen. Den del av anläggningsavgiften som avser att täcka investeringen periodiseras och intäktsförs successivt och i takt med att investeringsutgiften kostnadsförs (avskrivningen).

Intäktsredovisning

Prissättning för försäljning av bolagets produkter och tjänster som bland annat regleras i VA-lagen sker med hänsyn till självkostnadsprincipen. Periodisering av debiterade taxevgifter sker med beaktande av Redovisningsrådets rekommendation nr 11, Intäkter. Intäkter redovisas för den period de avser. Övriga intäkter och avgifter är marknadsmässiga och avser även intäkter från Hovgården och Biogasen.

Redovisning av leasingavtal

Uppsala Vatten och Avfall AB redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Avser hyra. Se not 5

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

Ersättningar vid uppsägning utgår om företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

På Uppsala Vatten finns 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.

Deponifond

Mark som används för avfallshantering vid Hovgården ska återställas då verksamheten upphör. Avsättning har skett för fondering av medel för den framtida återställningen. Fonderingen är beräknad utifrån ett nuvärde på den bedömda framtida återställningskostnaden. Deponifonden löses upp vartefter återställningsarbetet utförs. Deponifondens storlek bedöms vara tillräckligt stor för att täcka den framtida återställningskostnaden.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningar på anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod med start månaden efter det att anläggningen tas i bruk.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastigheter/byggnader	10-50 år	
<i>specifikation komponentindelning</i>	<i>stomme</i>	<i>40-50 år</i>
	<i>elinstallationer</i>	<i>25 år</i>
	<i>VVS</i>	<i>10-20 år</i>
Markanläggningar	10-50 år	
Markinventarier inklusive ledningsnät 1)	10-70 år	
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-30 år	
Fordon	5-10 år	
Övriga inventarier	3-10 år	

1) Ledningsnät och biogasanläggningen omfattas skattemässigt av inventariereglerna.

Anläggningstillgångarnas redovisade värde prövas löpande beträffande eventuellt nedskrivningsbehov. Vid händelser eller ändrade förutsättningar som indikerar att det bokförda värdet överstiger återvinningsvärdet skrivs anläggningstillgången ned till återvinningsvärdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. Materiella anläggningstillgångar inom va-verksamheten, som lyder under lagen om allmänna vattentjänster, nedskrivningsprövas inte.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Uppsala Vatten och Avfall AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

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

Kundfordringar

Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Kundfordringar redovisas till ett belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Låneskulder och leverantörsskulder

Leverantörsskuld tas upp i balansräkningen när faktura har erhållits. Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatt

Redovisad aktuell skatt innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, uppskjuten skatt och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Se not 10 och not 12.

Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Avsättningar

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

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Lämnade och mottagna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Offentliga bidrag

Uppsala Vatten och Avfall AB erhåller offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation. Dessa erhålls i förskott och redovisas då som skuld. I takt med att villkoren uppfylls reduceras skulden och en övrig intäkt redovisas.

Ett offentligt bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation redovisas som övrig intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts.

Ett offentligt bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång, redovisas som en förutbetald intäkt. Denna post löses upp linjärt över tillgångens nyttjandeperiod och redovisas då som en intäkt i posten övriga intäkter.

Kassaflödesanalys

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

Definition av nyckeltal

- Soliditet: justerat eget kapital/totala tillgångar
- Rörelsemarginal: rörelseresultatet/nettoomsättningen
- Självfinansieringsgrad: investeringar finansierade via egna medel

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

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

Skadestånd och juridiska processer

Skadestånd, exempelvis vid skyfall, bedöms vid uppkomst och löpande över utbetalningstid. Om bolaget är involverad juridiska processer uppskattas inte motparts rättegångskostnad.

Not 3 Rörelsens intäkter mm

	2022	2021
VA-verksamheten	490 728	419 497
varav avsättning brukningsavgiftsfond	-7 110	-50 705
varav upplösning investeringsfond	3 705	3 705
varav avsättning anläggningsfond	-21 837	-16 799
Avfallsverksamheten	361 830	294 112
varav upplösning hushållsavfallsavgifter	-17 469	26 604
varav upplösning investeringsbidragsfond	3 183	2 740
Summa intäkter	852 558	713 609

Rörelseresultat

VA-verksamheten	26 678	19 925
Avfallsverksamheten	4 534	10 787
	31 212	30 712

Resultat efter finansiella poster

VA-verksamheten	0	0
Avfallsverksamheten	4 367	10 641
	4 367	10 641

Not 4 Uppgift om inköp och

försäljning inom Kommunkoncernen

	2022	2021
Försäljning	14%	13%
Inköp	5%	5%

Not 5 Revisorers arvode

Revisionsuppdrag:

	2022	2021
PWC	276	260
Lekmannarevisorer	26	20
Summa revisionsuppdrag	302	280

Skatterådgivning:

Ernst & Young	65	79
---------------	----	----

Övriga tjänster:

PWC	292	574
-----	-----	-----

Summa arvode	659	933
---------------------	------------	------------

Not 6 Antal anställda, sjukfrånvaro, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2022	2021
Antal anställda	320	291
varav kvinnor	123	108
varav män	197	183

Löner och sociala avgifter

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse, VD och övriga anställda i tkr. Styrelsen består av 4 kvinnor och 7 män. Företagsledningen består av 6 kvinnor och 5 män.

<i>Löner och andra ersättningar</i>	2022	2021
Styrelse och verkställande direktör	1 807	1 629
Övriga anställda	148 572	136 742
Totalt	150 379	138 371

Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	300	265
Pensionskostnader för övriga anställda	11 241	10 757
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	46 809	43 332
Totalt	58 350	54 354

VD har från sin sida en uppsägningstid om 6 månader mot bolaget. Vid uppsägning från bolagets sida är uppsägningstiden 6 månader samt utgår 12 månaders omställningsersättning.

Avgångsvederlag belastar årets resultat med 1 755 tkr.

Not 7 Operationella leasingavtal

	2022	2021
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	11 074	7 700
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	16 300	10 600
Ska betalas inom 2-5 år	41 000	47 800
Ska betalas senare än 5 år	34 700	41 900

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag, inkl kostnad checkräkning	27 052	20 286
Övriga räntekostnader	34	12
Totala räntekostnader	27 086	20 298

Not 9 Bokslutsdispositioner	2022	2021
Lämnat koncernbidrag	3 605	13 318
Erhållet koncernbidrag	0	0
Summa bokslutsdispositioner	3 605	13 318

Not 10 Skatt på årets resultat	2022	2021
Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	60
Uppskjuten skatt på årets resultat	1 181	1 016
Ej tidigare redovisad uppskjuten skatt	0	2 507
Skattereduktion inventarier 3,9 %	-728	728
Uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Summa redovisad skatt	453	4 311

Redovisat resultat före skatt	761	-2 677
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6% år 2021 och 2022):	-157	552
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-154	-299
Ej skattepliktiga intäkter	764	763
Aktuell skatt åter från tidigare år	0	60
Uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	0	2 507
Skattereduktion inventarier 3,9%	0	728
Skatteeffekt pga av förändring av skattesats	0	0
Redovisad aktuell skatt	453	4 311

Not 11 Materiella anläggningstillgångar	2022	2021
Fastigheter och byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	797 251	797 251
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	797 251	797 251
Ingående avskrivningar	-407 556	-378 705
Årets avskrivningar	-28 670	-28 851
Utgående ackumulerade avskrivningar	-436 226	-407 556
Utgående redovisat värde <i>1)</i>	361 025	389 695

Mark och markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	59 688	53 280
Omklassificering	15 578	6 408
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 266	59 688
Ingående avskrivningar	-15 724	-13 724
Årets avskrivningar	-2 089	-2 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 813	-15 724
Utgående redovisat värde 1)	57 453	43 964

Pågående nyanläggning

Ingående anskaffningsvärde	411 669	325 880
Årets nyanskaffning	565 675	385 344
Omklassificering	-167 597	-299 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	809 747	411 669

Markinventarier, ledningsnät/anordning

Ingående anskaffningsvärde	2 708 960	2 465 420
Omklassificering	117 592	250 100
Utrangering	0	-6 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 826 552	2 708 960
Ingående avskrivningar	-601 166	-528 592
Årets avskrivningar	-79 585	-76 227
Utrangering	0	3 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-680 751	-601 166
Utgående redovisat värde 2)	2 145 801	2 107 794

Maskiner/inventarier o andra tekniska anläggning

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	429 789	389 343
Omklassificering	34 430	43 046
Utrangering	-5 284	-2 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	458 935	429 789
Ingående avskrivningar	-164 859	-134 112
Årets avskrivningar	-35 776	-33 347
Utrangering	2 165	2 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-198 470	-164 859
Utgående redovisat värde 2)	260 465	264 930

1) Taxeringsvärde på mark/byggnad ej åsatt

2) Biogasanläggningen klassificeras delvis som inventarie, totalt kvarvarande anskaffningsvärde 244 950 tkr varav årets anskaffning uppgår till 3 152 tkr och ackumulerade avskrivningar är - 99 757 tkr. Restvärdet per 221231 är 145 193 tkr.

Not 12 Fordringar hos koncernbolag/kommunen

	2022	2021
Ingående saldo	228 008	241 409
Tillkommande/avgående fordringar, netto	10 219	-13 401
Amorteringar/avgående fordringar		
Summa utgående fordringar	238 227	228 008

Not 13 Uppskjutna skattefordringar	2022	2021
Ingående saldo	29 959	25 708
Tillkommande skattefordringar	453	4 251
Återförda skattefordringar	0	0
	<u>30 411</u>	<u>29 959</u>

Se även not 10 Skatt på årets resultat.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022	2021
Förutbetalda hyror	3 361	1 964
Övriga förutbetalda kostnader	15 321	6 799
Upplupna intäkter	17 935	12 605
Summa förutbetalda kostnader och upplupna	<u>36 617</u>	<u>21 368</u>

Not 15 Antal aktier och kvotvärde	Antal aktier	Kvotvärde (tkr)
Antal A-aktier	5 000	1 000

Not 16 Förslag till resultatdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

	2022	2021
Balanserade resultat	1 634	0
Årets resultat	<u>1 214</u>	<u>1 634</u>
	2 847	1 634
disponeras så att:		
i ny räkning överföres	2 847	1 634

Not 17 Avsättningar	2022	2021
Avsättningar för skatter, ej uppskjuten skatt	0	0
Avsättning för rättegångskostnader PFAS	8 332	8 332
Deponifond Hovgårdens avfallsanläggning	36 510	35 794
	<u>44 842</u>	<u>44 126</u>

Saldot ökar i takt med beräknad diskonteringsränta 716 tkr år 2022. Avsättning motsvaras av ett framtida åtagande att återställa deponin.

Not 18 Långfristiga skulder		2022	2021
Kommuninternt lån VA	I)	2 300 000	2 050 000
Kommuninternt lån Avfall	I)	0	0
Skulder, USAB		83 158	79 553
Förutbetalda anläggningsavgifter		521 815	499 979
Investeringsfond (VA)		41 286	44 991
Investeringsbidragsfond (Avfall)		73 090	53 385
Summa långfristiga skulder		3 019 349	2 727 908

Spec not 18 - Förfallotid skulder		2022	2021
Förfaller mellan 0 och 1 år efter balansdagen			
Skulder till kommunen	I)	400 000	200 000
Övriga skulder			
Totalt		400 000	200 000

Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen			
Skulder till kommunen		1 500 000	1 150 000
Övriga skulder			
Totalt		1 500 000	1 150 000

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		2022	2021
Skulder till kommunen		400 000	700 000
Övriga skulder		636 190	598 355
Totalt		1 036 190	1 298 355

I) 400 000 tkr ligger som kort skuld till koncernföretag i balansräkningen, år 2022

Bolaget använder sig inte av finansiella instrument (Derivat) i sin kredithantering. Avsikten är att förnya krediterna efter slutförfalldagen. Alla lån är med fast ränta. Den genomsnittliga räntan är vid årsskiftet 1,19 % (1,03%). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 3,01 år (3,47 år).

Not 19 Checkräkningskredit		2022	2021
Beviljad kredit		200 000	200 000
Utnyttjad kredit		-134 670	-55 201
Totalt utnyttjad kredit		65 330	144 799

**Not 20 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2022	2021
Upplupna semesterlöner	7 050	7 144
Upplupna sociala avgifter	2 215	2 245
Upplupna lönekostnader	0	0
Förutbetalda brukningsavgifter	96 074	88 964
Förutbetalda hushållsavfallsavgifter	20 185	2 716
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	76 952	58 270
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	202 476	159 339

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagen

Den 21 december 2022 kom en dom från Tribunalen om att ogiltigförklara EU-kommissionens beslut att godkänna Sveriges skattebefrielse av biogas och biogasol för perioden 2021–2030. Tribunalen kritiserar i första hand hur Kommissionen genomfört beslutsprocessen. Bolagets biogas erhåller skattebefrielse. Om domen kommer att överklagas till EU-domstolen eller inte kommer leda till stor osäkerhet om skattebefrielsens giltighet. Eftersom de ekonomiska konsekvenserna av domen beror på en rad faktorer, som för närvarande är okända, är bolagets bedömning i dagsläget att den inte har någon påverkan på resultatet i bokslutet. Bolaget kommer att följa effekten av domen framgent.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Rickard Malmström
Ordförande

Monica Östman
1:e vice ordförande

Cecilia Hamenius
2:e vice ordförande

Rolf Eriksson

Moa Wikén

Elin Vestman

Kim Eklöf

Lars Harlin

Christer Lydig

Örjan Berglund

Henric Colliander

Sigrid De Geyter
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niclas Bergenmo
Auktoriserad revisor

Deltagare

UPPSALA VATTEN OCH AVFALL AB 556025-0051 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTER LYDIG

Christer Lydig

2023-02-27 19:39:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICKARD MALMSTRÖM

Rickard Malmström

2023-02-28 16:28:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MONICA ÖSTMAN

Monica Östman

2023-02-24 14:12:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Amelie Barbro Cecilia Hamenius

Cecilia Hamenius

2023-02-28 13:41:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rolf Lars Axel Eriksson

Rolf Eriksson

2023-02-25 09:34:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MOA WIKÉN

Moa Wikén

2023-02-26 20:11:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Elin Vestman

Elin Vestman

2023-02-26 19:09:27 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2023-02-28 12:32:10 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: KIM EKLÖF

Datum

Kim Eklöf

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2023-02-28 14:17:04 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Åke Harlin

Datum

Lars Harlin

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2023-02-25 14:50:12 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÖRJAN BERGLUND

Datum

Örjan Berglund

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2023-02-27 19:07:56 UTC**Namn returnerat från Svenskt BankID: Henric Magnus David
Colliander

Datum

Henric Colliander

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID**2023-02-27 19:57:10 UTC**Namn returnerat från Svenskt BankID: Sigrid Simonne Georgette De
Geyter

Datum

Sigrid De Geyter

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige**Signerat med Svenskt BankID****2023-02-28 17:12:36 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Niclas Bergenmo

Datum

Niclas Bergenmo
Granskningsledare

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsalahem AB, org.nr 556137-3589

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsalahem AB för år 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-71. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72-104 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 4-71. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-71. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information, hållbarhetsrapporten.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande

direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-71 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad Revisor

2023-02-23 18:17:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Maria Josefine
Jernebring

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

2023-02-23 18:17:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



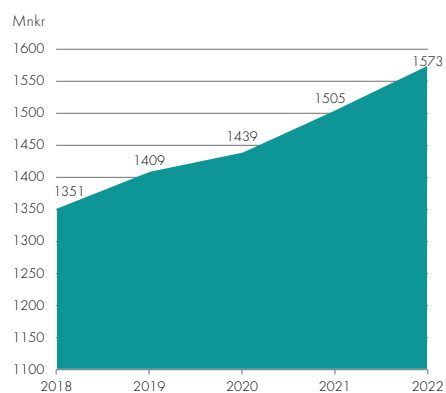
UPPSALAHEM

UPPSALAHEM I KORTHET

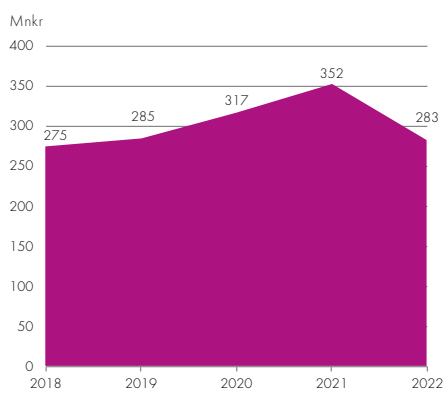
SNABBFAKTA 2022: UPPSALAHEMKONCERNEN

Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt	30,3 (31,6) mdkr
Omsättning	1 627 (1 556) mkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	283 (365) mkr
Investeringar pågående projekt	237 (426) mkr varav nyproduktion 39 mnkr, renovering och underhåll 189 mnkr och maskiner och inventarier 9 mnkr.
Underhållskostnader	172 (131) mkr
Synlig soliditet	41,8 (41,3) %
Justerad soliditet	75,9 (76,9) %
Antal fastigheter	192 (189) st
Antal bostäder	17 704 (17 440) st varav 12 518 vanliga, student 4035, ungdom 803, kollektiv 24, senior 178, service/stöd/vård Stödbostäder 80, trygghet 31, kompiskontrakt 35.
Antal lokaler	1791 (1 782) st, varav verksamhetslokaler 457 och förråd 1 316.
P-platser och garage	8 222 st
Uthyrningsbar yta	1 126 619 kvm varav bostäder 1 047 376 kvm och lokaler 79 243 kvm.
Antal tecknade kontrakt	4021 (4 065) st varav 2 107 studentbostäder.
Antal medarbetare	332 (301) personer har under 2022 jobbat på Uppsalahem, plus praktikanter och sommarjobbare.
Medelkötiden	Befintligt bestånd Uppsalahem 9.8 år. Studentbostäder 3.7 år.

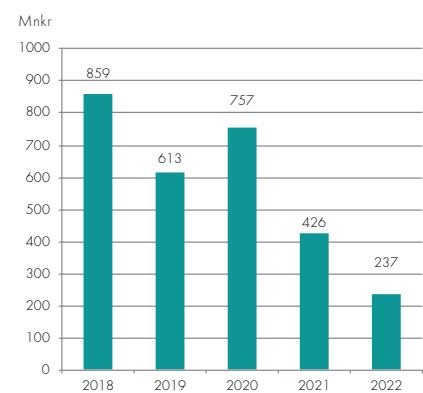
HYRESINTÄKTER



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER exkl försäljningar och andra engångsposter



INVESTERINGAR



ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

INNEHÅLL

HÅLLBARHETSREDOVISNING

VD-ord	4
Uppsalahems värdekedja	6
Hållbarhet på Uppsalahem	9
Om hållbarhetsredovisningen	11
Ägarstyrning	12
Miljömål och indikatorer	13
Intressentdialog	14
Väsentlighetsanalys	15
Riskhantering	16
Ett levande Uppsala	18
Året som gått	20

TILLHANDAHÅLLA HEM FÖR OLIKA

Erbjuda bostäder för alla stadier i livet	23
Tillhandahålla prisrimliga hyror	25

VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA

Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen	29
Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	33

KLIMAT & MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN

Bygga och förvalta hållbara bostäder	39
Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan	47
Möjliggöra en hållbar livsstil	48

ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS

Arbeta för jämställdhet och inkludering	51
Erbjuda goda arbetsvillkor	54

ANSVARSFULLA AFFÄRER

Ha en långsiktig hållbar ekonomi	59
Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan	61
Bedriva ett ansvarsfullt företagande	63
Organisation och styrning	64
Styrning och kontroll	66
Styrelse och ledningsgrupp	68
GRI-index	70

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse	73
Femårsöversikt	76
Uppsalahems fastigheter	77
Sammanfattande värdeutlåtande	79
Finansiering	80

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	84
Balansräkning koncernen	86
Balansräkning moderbolaget	88

Förändring av eget kapital	90
Kassaflödesanalys	91
Redovisningsprinciper	92
Noter	94
Förslag till resultatdisposition	104
Revisionsberättelse	105

ÖVRIGT

Definitioner	107
Fastighetsbestånd	108
Karta	112

FÖRBÄTTRINGAR OCH INNOVATION FÖR OSS IN I FRAMTIDEN

2022 var fortsatt ett år där flera stora omvärldshändelser kom att påverka Uppsalahems vardag, hyresgäster och medarbetares privatliv. Under året har vi också finslipat arbetet med våra fyra långsiktiga strategiska mål inom kund, ekonomi, medarbetare och hållbarhet. Likväl som vi låter våra mål präglas av kundernas åsikter genom månadsvisa enkäter, är regionala, nationella och internationella händelser av avgörande vikt. För att skapa en mer innovativ kultur där ständiga förbättringar och samarbete är i fokus, har vi också tydligare jobbat med alla medarbetares delaktighet i våra strategiska mål och förflyttningsområden.

Som för många andra bostadsbyggare har högre byggkostnader satt käppar i hjulet för flera av våra nyproduktionsprojekt och vi har inte kunnat starta något nyproduktionsprojekt under 2022. Trots den rådande osäkerheten kring kostnadsläget är förhoppningen att kunna dra igång nybyggnation igen under 2023. Vi har fått omstrukturera och ompröva vissa renoverings- och ombyggnationsprojekt av samma anledning. Hög inflation och risken för en fortsatt energikris i Sverige är andra orosmoln. Vad som gör mig lite lugnare är dock att Uppsalahem har jobbat hårt med energieffektiviseringsfrågor under en lång tid och därför ändå står rimligt rustade. Vi har storsatsat på att byta ut ineffektiva ventilationssystem, installerat solceller och investerat i egen vindkraft. Under året har vi påbörjat ett större projekt att byta ut tvättmaskiner och torktumlare till moderna maskiner med låg förbrukning, vilket kommer att kraftigt minska vårt energibehov.

Uppsalahem har också startat en resa gällande smarta fastigheter och energitransformation med samma energieffektiviseringsmål. Under en femårsperiod har vi ambitionen att framtidssäkra vårt bestånd genom att arbeta mer datadrivet - totalt omfattas flera hundra fastigheter.

Om några år kommer vi att se ett helt annat Uppsalahem när det gäller uppkopplade, hållbara och resurseffektiva hus. Målet med alla våra hus är att de ska hålla ett jämnare inomhusklimat som är bättre anpassat efter både väder och skiftande elpriser.

Ytterligare ett bra exempel på energibesparingsåtgärder är den vattensparutrustning som vi testat i en tvättstuga. Med två anslutna tvättmaskiner har vi sparat 100 000 liter vatten och rensat bort 2,8 kilo mikroplaster på åtta månader. Dessutom sparas en massa energi eftersom utrustningen återvinner redan uppvärmt vatten. Vi kommer nu att skala upp projektet med förhoppningen att spara 750 000 liter vatten och 21 kilo mikroplaster årligen för de tio tvättmaskiner som ska anslutas i första etappen.

Trygghet är en nyckelfråga för den sociala hållbarheten i våra områden. Vi har förstärkt vår organisation under året med en boendekonsulent, en säkerhetsansvarig och en hyresrättsjurist för att ytterligare sätta fokus på frågan. Vi har under 2022 sett att vi når vårt mål gällande trygghet, vilket är belönande, men det finns mer kvar att göra. Vår närvaro efterfrågas under fler av dygnets timmar i våra områden och därför

finns sedan september områdesvärdar i Gottsunda, som jobbar kvällar och helger. Tanken är att områdesvärdar som ronderar, lagar enklare fel och pratar med våra hyresgäster så småningom ska införas i fler av våra stadsdelar. Tillsammans med Uppsala kommun och polisen har vi jobbat med medborgarlöften gällande trygghet. Det handlar om tydliga löften om till exempel polisnärvaro, samverkan mellan kommun och fastighetsägare kring platser som känns otrygga, men även om dialog med skolor och ungdomsjouren. Det är fint att se att samhället sluter upp och samarbetar kring frågor som våra medborgare pekar ut som viktiga ur trygghetsperspektiv.

Under konferensen Hemma hos Allmännyttan, som Uppsalahem organiserade tillsammans med Sveriges Allmännyttan, samlades ett hundratal experter på social hållbarhet i Uppsala, vilket gav oss kloka insikter gällande många frågor. Jag tänker specifikt på vår kommande utveckling av Gottsunda som stadsdel, där vi står inför flera intressanta utmaningar. Under året har jag och Uppsalahems ledningsgrupp besökt flera andra allmännyttor som visat fina exempel på hur befintliga områden kan utvecklas på ett hållbart sätt. Jag inspireras av Drottninghög i Helsingborg, där



Helsingborgshem gjort ett utmärkt arbete med hållbara renoveringar med hyresgästen och stadsdelen i fokus. Samtalet och dialogen med hyresgäster behöver stå i centrum, så att många känner att de har fått vara delaktiga. Under minst tio år framåt kommer vi att förstärka vårt fokus på Gottsunda och jag har stora förväntningar och förhoppningar på att våra kvarter, både existerande och nya, kommer att utgå från det unika i Gottsundas själ och alla dess invånare.

För att alla våra initiativ, projekt och dagliga värv ska landa i stadigvarande positiva förändringar är våra medarbetare av största vikt. Vårt långsiktiga mål är att bli Sveriges

bästa bostadsbolag – och det är ett tufft mål, då det finns många som har samma ambition. Under året har vi äntligen fått möjlighet att samlas fysiskt igen. Vi genomförde en bejublad företagsdag i maj och det var så fint att se våra kollegor hälsa på varandra och återupptäcka minnen, idéer och gemensamma frågor. Det händer något när vi träffas och jag har därför uppmuntrat alla på Uppsalahem till att följa med en kollega under några timmar och göra praktik eller ta initiativ till att besöka andra intressanta bolag för att lära sig mer om sina ansvarsområden. Genom att styra vår kultur mot mer innovation, samarbete och nyfikenhet, tror jag att det är fullt möjligt för oss att nå vårt mål.

Slutligen vill jag återigen bara nämna att vi under året fick en europeisk utmärkelse för vårt hållbarhetsarbete. Utmärkelsen Corporate Social Responsibility (CSR) label av SGI Europe, delas ut till företag med hög kvalitet på sitt hållbarhetsarbete. För oss är hållbarhetsarbetet en kärnfråga. Att vi får denna utmärkelse med väldigt fina bedömningar från den externa granskningen visar att tiden vi lägger på vårt hållbarhetsarbete har effekt och bidrar till att utveckla vår stad. Det lämnar mig med en varm känsla av stolthet.

*Vänliga hälsningar,
Mattias Tegefjord*

UPPSALAHEMS VÄRDEKEDJA

NYPRODUKTION

IDÉSTADIE

TID: 1,5-10 ÅR

1. PLANERING

Marken köps eller så ses möjligheterna över att bygga på egen mark och en idé om projektet arbetas fram.

2. PROGRAM OCH DETALJPLAN

Vid ett positivt svar påbörjas arbetet.

3. LAGA KRAFT

Dags att göra verklighet av planerna.

PROJEKTERINGS- SKEDE

TID: 1-2 ÅR

1. UPPHANDLING

Entreprenörer handlas upp.

2. RAMAR OCH BESKRIVNINGAR

Det tas fram ramar och beskrivningar för bygget.

3. BYGGLOV

Byggherren ansöker om bygglov hos kommunen.

BYGGSKEDE

TID: 1-3 ÅR

1. SPADTAG

Ett officiellt spadtag indikerar starten för bygget.

2. HUSET BYGGS

Entreprenören köper in materialet och bygger sedan huset med hjälp av underleverantörer.

3. SLUTBESIKTNING

Huset slutbesiktas och lämnas över till förvaltningen.

ÖVERKLAGAN

Om någon har överklagat detaljplanen vinner den laga kraft när Länsstyrelsen eller domstolen slutligen har avgjort ärendet och det beslutet i sin tur inte har överklagats. Resultatet av ett överklagande kan också bli att planen inte vinner laga kraft.

NY HYRESGÄST FLYTTAR IN

Kunderna är det viktigaste vi har.
Med service och dialog skapar vi trivsamma hem.

LÄGENHETEN HYRS UT

Innan husen är färdiga förhandlas hyrorna med hyresgästföreningen, sedan börjar uthyrningen. En bostad kan därefter hyras ut många gånger under sin livstid.

FÖRVALTNING



DRIFT OCH SKÖTSEL

Genom att hela tiden sköta om fastigheter och gårdar skapar vi ett attraktivt boende.

UNDERHÅLL

Fastigheternas underhåll planeras långsiktigt för att få ut det bästa av hyrespengen och samtidigt få husen att hålla längre.

RENOVERING **TID: 1-3 ÅR**

Efter cirka 50 år behöver husen renoveras för att sedan hålla minst lika många år till.

På Rackarberget hyr vi ut både studentrum i korridor och studentlägenheter. Här är ett av våra studentrum på 13 kvm som inretts med hjälp av lånade second hand möbler från Röda korset. Studenter kan på så sätt få en uppfattning om hur det kan vara att bo på liten yta.



HÅLLBARHET PÅ UPPSALAHEM

Uppsalahems vision är att bidra till en levande och hållbar stad som många vill bo och leva i, idag och i framtiden. Vår roll som en stor aktör på Uppsalas bostadsmarknad ger oss möjlighet att påverka hållbarhetsfrågor både i vår egen värdekedja, i Uppsala och i vår bransch. Därför fokuserar vi på hållbarhet i allt vi gör.



UPPSALAHEM I KORTHET

Uppsalahem är Uppsalas kommunala bostadsbolag. Uppsalahem verkar i Uppsala kommun och tillhandahåller bostäder till Uppsalas invånare. Över 30 000 Uppsalabor bor hos oss. Vi bygger och förvaltar nästan 18 000 hyresbostäder och är Uppsalas ledande bostadsbolag.

Uppsalahems affärsplan tar avstamp i vår ägaridé och i kommunens mål och budget. Bolagets ambition är att Uppsalahem ska vara Sveriges bästa bostadsbolag. För att nå dit har fyra långsiktiga mål satts upp inom perspektiven Kund, Ekonomi, Medarbetare och Klimat. Dessa mål har femårsperspektiv, förutom målet med klimat som sträcker sig till 2030 för att harmonisera med kommunens målsättning.

Våra fyra långsiktiga mål:

1. Uppnä kundkristallen topp 5 i AktivBos mätning i minst en kategori senast 2026-12-31
2. Öka portföljens marknadsvärde organiskt med 10% till 2026-12-31
3. Utnämnas till en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great place to work senast 2026-12-31
4. Vara klimatneutrala till 2030

Till varje långsiktigt mål sätts fokusmål för det kommande året så att det blir tydligt för alla vad vi tillsammans förväntas uppnå under den närmaste tiden. Affärsplanen och måluppfyllnaden följs upp tre gånger per år av styrelsen.

Uppsalahem har en värdegrund som alla medarbetare omfattas av. Vår värdegrund är "Tillsammans" och innebär att vi alltid jobbar tillsammans för våra hyresgäster.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhetsarbetet är integrerat i hela organisationen och hålls samman av hållbarhetsavdelningen. Precis som Uppsalahems övriga arbete styrs hållbarhetsarbetet av våra fyra mål. Utöver det utgår arbetet från Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling, våra väsentlighetsfrågor, kommunala handlingsplaner och trender i omvärlden, inklusive de 17 globala hållbarhetsmålen.

Det dagliga hållbarhetsarbetet styrs med hjälp av ett ledningssystem som består av gemensamma riktlinjer, kortsiktigt och långsiktigt mätbara mål samt processbeskrivningar och rutiner. Uppsalahems styrdokument finns samlade i plattformen Tycho. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra.

Uppsalahem tillämpar försiktighetsprincipen och arbetar aktivt för att identifiera och hantera vår sociala, miljömässiga och ekonomiska påverkan. Detta arbete bygger på engagerade och kunniga medarbetare och att utbildning i hållbarhetsfrågor sker kontinuerligt. Alla medarbetare får information om nya eller förändrade riktlinjer via arbetsplatsträffar, e-post och intranät. I introduktionen för nya medarbetare presenteras alltid Uppsalahems värdegrund och riktlinjer. Alla nyanställda får också en utbildning i Uppsalahems uppförandekoder och hållbarhetsarbete.

Uppsalahems uppförandekoder, affärsplan och riktlinjer för hållbarhetsarbete ligger på vårt intranät men kan enligt offentlighetsprincipen begäras ut.

STYRELSENS OCH LEDNINGENS ARBETE MED HÅLLBARHETSFRÅGOR

Uppsalahems styrelse beslutar om affärsplanen i vilken bland annat bolagets mål och ambitioner för hållbarhetsarbetet

framgår. Uppsalahems styrelse följer löpande upp hållbarhetsarbetet och är ytterst ansvarig för att ägarens krav och de övriga målsättningar som företaget antagit inom hållbarhetsområdet uppfylls. Det är även styrelsen som beslutar om riktlinjer som rör Uppsalahems hållbarhetsarbete.

Beslut gällande företagsövergripande hållbarhetsfrågor tas i ledningsgruppen där hållbarhetsavdelningen representeras av hållbarhetschefen. Hållbarhetschefen driver och utvecklar hållbarhets- och klimatarbetet för bolaget, och rapporterar en lägesrapport direkt till styrelsen tre gånger per år. Hållbarhetschefen ansvarar även för att övervaka klimatrelaterade risker och möjligheter samt att följa upp att bolagets hållbarhetsarbete efterlevs. Det är alla chefer och avdelningars ansvar att följa och implementera Uppsalahems hållbarhetsarbete och riktlinjer i deras respektive område.

Väsentliga avvikelser och åtgärder kopplade till Uppsalahems hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen när sådana inträffar. Under året har inga väsentliga avvikelser inom dessa områden inträffat.

Under året har ett av två styrelseseminarier haft inriktning social hållbarhet. Seminariet genomfördes i form av studiebesök i ett av våra områden som är upptagen på NOAs lista över "särskilt utsatta områden". Under besöket informerades om det arbete som bedrivs i området på ämnet social hållbarhet.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vårt miljöarbete utgår från vår miljöriktlinje där vi sätter ambitioner och ringar in våra viktigaste frågor. Riktlinjen tydliggör hur våra miljö- och klimatmål uppnås när medarbetare, hyresgäster, leverantörer och entreprenörer samarbetar, och baseras

på Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling. Under 2021 uppdaterades miljöriktlinjen och sammanställningen av betydande miljöaspekter, för att tydliggöra och identifiera Uppsalahems betydande direkta och indirekta miljöpåverkan, som blivit allt viktigare de senaste åren. Bland annat har följande områden förtydligats: klimataspekten och ambitioner enligt Parisavtalet, indirekt klimatpåverkan från hyresgäster, leverantörer och entreprenörer och cirkularitet, medan resor och transporter samt biologisk mångfald och ekosystemtjänster har identifierats som betydande miljöaspekter. Det är alla medarbetares ansvar att miljöriktlinjen efterlevs och används för att kommunicera den övergripande bilden av hur vi på Uppsalahem arbetar med miljöfrågor. Uppsalahem har ett ISO 14001-certifierat miljöledningssystem där vi har rutiner för att säkra en hög nivå på miljöarbetet.

SOCIAL HÅLLBARHET

Vårt arbete inom social hållbarhet styrs primärt av "Uppsalahems riktlinje för social hållbarhet" som tydliggör hur vi arbetar med socialt ansvarstagande både inom organisationen och i vår värdekedja.

Riktlinjen antogs av ledningsgruppen under 2021 och konkretiserar målstyrningen inom området baserat på bolagets ägaridé, inriktningsmål och Agenda 2030 samt tydliggör Uppsalahems ambition inom social hållbarhet.

Ambitionen med Uppsalahems arbete inom social hållbarhet är att:

- Uppsalahem är ett attraktivt val för de som vill bo i hyresrätt.
- Uppsalahem som fastighetsbolag ligger i framkant gällande socialt ansvarstagande.
- Uppsalahem är en ansvarsfull aktör i kommunen och en förebild i branschen.

För att nå våra mål inom social hållbarhet är arbetet samlat inom två fokusområden, fastighetsförvaltning samt ekonomiska beslut och intern styrning. Inom respektive område har bolaget definierat prioriterade områden att arbeta med.

Respektive chef ansvarar för att avdelningens arbete planeras i linje med den sociala riktlinjen och i förekommande fall att specifika åtgärder integreras vid verksamhetsplanering.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Uppsalahem har nolltolerans när det gäller kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Vi följer internationella standarder och vägledande principer så som FN:s konvention om barns rättigheter, FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, den europeiska konventionen angående skydd för mänskliga rättigheter och de grundläggande friheterna och arbetsrättsliga villkor enligt ILO:s

kärnkonvention. Genom uppförandekod och kravställning i upphandling arbetar Uppsalahem för att främja jämställdhet och förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter i värdekedjan. Bolaget tillåter inte barn- och tvångsarbete varken i den egna verksamheten eller i den verksamhet som leverantörer bedriver på uppdrag av Uppsalahem. Läs mer om våra krav i upphandlingar på sid 61.

Som bostadsbolag har vi stor potentiell positiv eller negativ påverkan på mänskliga rättigheter inom företaget, i våra bostadsområden och i vår värdekedja. Viktiga perspektiv att beakta när vi bygger och förvaltar inkluderar:

- barn
- personer med olika former av funktionsvariationer
- personer med svårighet att hitta bostad på grund av sociala förhållanden
- utsatta kvinnor
- personer som riskerar diskriminering
- medarbetare och arbetare i fastighetsbranschen

Under de kommande åren kommer Uppsalahem utveckla sättet som bolaget genomlyser och utvecklar verksamheten för att säkra att inga kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter sker i den egna värdekedjan.

STYRDOKUMENT FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Regelverk som styr Uppsalahems hållbarhetsarbete

Externa lagar och riktlinjer

- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- BBR-krav (Boverkets byggregler)
- PBL (Plan- och bygglagen)
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- FN:s konvention om barns rättigheter
- Uppsala kommuns policyer och riktlinjer för miljö och hållbar utveckling
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Externa initiativ

- GRI Standards
- FN:s globala hållbarhetsmål
- Parisavtalet
- Uppsala klimatprotokoll
- Global Compact

Medlemskap

- Sveriges Allmännyttas
- Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ
- Generation Pep
- Eurhonet

Hållbarhetscertifieringar

- Svanen
- ISO 14001

Viktiga interna regelverk

- Riktlinje för social hållbarhet
- Miljöriktlinje
- Uppförandekod för leverantörer (externt)
- Uppförandekod gällande mutor och korruption (internt)

Samlingssida för Uppsala kommuns styrande dokument

www.uppsala.se/kommun-och-politik/sa-arbetar-vi-med-olika-amnen/hallbarhet/styrdokument/

OM HÅLLBARHETS- REDOVISNINGEN

Varje år tar vi fram en hållbarhetsredovisning som redovisar vår påverkan på miljö, människor och ekonomi. Den baseras bland annat på de globala målen, vad våra intressenter tycker är viktigt och gällande lagar och regler.

Uppsalahems hållbarhetsredovisning är upprättad med referens till GRI Standards från 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2022. I redovisningen som sker årligen beskrivs Uppsalahems frågor som tagits fram tillsammans med företagets intressenter och utgår från Uppsalahems långsiktiga mål. Under 2021 genomförde vi en intressentdialog som även ligger till grund för 2022 års rapportering. Denna finns specificerad på s. 14-15. Justeringar har gjorts för att återspegla trender och våra intressenters återkoppling.

Hållbarhetsredovisningen omfattar Uppsalahems koncern, denna finns specificerad i not 16 s. 100, och beskriver

bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Uppsalahem ska enligt lag upprätta en hållbarhetsrapport enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen 6:e kapitlet, och redovisar utöver vad som ingår i GRI även trygghetsfrågor och jämställdhet samt hur vi förebygger diskriminering på företaget. Hållbarhetsredovisningen har granskats enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att hållbarhetsredovisningen uppfyller lagkravet för hur den ska upprättas, men inte att all information och data i redovisningen har granskats (mer på sidan 106). Den senaste hållbarhetsredovisningen



publicerades i mars 2022. Inga väsentliga förändringar har skett avseende organisationen eller leverantörskedjan under 2022. Uppsalahems styrelse, tillsammans med vd, granskar och godkänner årligen Uppsalahems hållbarhetsredovisning i samband med signering av denna. Styrelsen är ansvarig för att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vid frågor angående redovisningen och den rapporterade informationen kontakta Mattias Tegefjord, vd Uppsalahem.
Mail: mattias.tegefjord@uppsalahem.se

AGENDA 2030 OCH DE GLOBALA MÅLEN

Världens länder skrev år 2015 under FN:s Agenda 2030 med 17 övergripande globala hållbarhetsmål. Alla världens länder behöver nu arbeta med att implementera hållbarhetsmålen på såväl internationell som lokal nivå. Företag har en viktig roll i att agendan ska uppnås och Uppsalahem stödjer därför de globala målen. Under 2021 gjordes en analys av vilka mål vi har störst möjlighet att påverka i vår verksamhet utifrån de aktuella väsentlighetsfrågorna. De mål som är mest relevanta för Uppsalahem är mål 5, 7, 8, 11, 12, 13, 15 och 16. Att arbeta aktivt med dessa åtta globala mål bidrar till att vi når våra långsiktiga mål.



Jämställdhet



Hållbar energi för alla



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Hållbara städer och samhällen



Hållbar konsumtion och produktion



Bekämpa klimatförändringarna



Ekosystem och biologisk mångfald



Fredliga och inkluderande samhällen

ÄGARSTYRNING

Kommunfullmäktige beslutar årligen om vad bolaget ska uppnå och om den ägaridé som Uppsalahem arbetar efter. Utöver det finns ett antal styrande policyer och vägledande riktlinjer fastställda av kommunfullmäktige och bekräftade av Uppsalahems styrelse. Mer om hur Uppsalahem styrs finns på sidorna 64-69.

Ägaridén beskriver syftet med att Uppsala kommun äger bolaget och hur kommunen vill att bolaget agerar på lång sikt. Innehållet i ägaridén stärker Uppsalahem som allmännyttigt bostadsbolag och tydliggör vår roll i den expansion Uppsala kommun befinner sig i. Ägaridén möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer tillitsbaserad och långsiktig styrning.

Masterplanen utgör bryggan mellan ägaridén och den treåriga affärsplanen. Masterplanen uttrycker hur styrelsen vill att bolaget ska utvecklas på längre sikt. Uppsalahem har i masterplanen identifierat tre huvudsakliga förflyttningsområden som är centrala för att nå de långsiktiga målen; innovation, hållbart samhällsbyggande samt samarbete och sammanhållning.

Inom respektive förflyttningsområde har långsiktiga strategier formulerats. I den treåriga affärsplanen beskrivs strategier och åtgärder som i ett kortare perspektiv tydligt verkar i förflyttningsområdenas riktning.

Hållbarhetsredovisningen belyser Uppsalahems löpande bidrag till att uppnå de olika områdena i ägaridén som presenteras nedan.

UPPSALAHEMS ÄGARIDÉ 2022

- 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 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 ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik.
- Bolaget ska vara en resurs för hela Uppsala kommun i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende och bostadsbyggande.
- Bolaget har att värda sina tillgångar på ett långsiktigt hållbart sätt varvid bolagets resultat som huvudregel återinvesteras.
- I arbetet med hållbar stadsutveckling ska bolaget särskilt fokusera på att minska boendesegregationen och social oro.
- 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 i samverkan med andra bolag och aktörer, inom och utanför kommunkoncernen, utveckla kommunkoncernens kompetens i boendefrågor.
- Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkurlägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik. Bolaget 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 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.
- Bolaget ska vara ett utvecklingsinriktat företag där innovativa idéer och boendekoncept kan prövas. Bolaget ska särskilt fokusera på hållbara renoveringsmodeller.

FINANSIELLA ÄGARDIREKTIV	UPPNÅTT	UTFALL
Resultat före finansnetto ska uppgå till minst 390 MSEK	Nej	Resultat före finansnetto blev 378 MSEK Rensat för jämförelsestörande poster var resultatet 377 MSEK
Resultat före finansnetto/nettoomsättning ska uppgå till 25 %	Nej	Resultat före finansnetto blev 23%
Investeringsvolymen ska ligga på max 740 MSEK	Ja	Investeringsvolymen uppgick till 237 MSEK

MILJÖMÅL OCH INDIKATORER



Kommunfullmäktige beslutar om de direktiv som Uppsalahem arbetar efter och vad bolaget ska uppnå. Utöver det finns ett antal vägledande policyer och riktlinjer fastställda av Uppsala kommun, samt riktlinjer fastställda av Uppsalahems egen styrelse. En sådan riktlinje fastställd av bolagets styrelse är miljöriktlinjen. Den långsiktiga ambitionen för både Uppsala kommun och Uppsalahem är att ha en klimatneutral verksamhet senast år 2030.

MILJÖMÅL	UTFALL
Under 2022 sänka vår totala energianvändning med 23% jämfört med basår 2007:	Under 2022 sänka vår totala energianvändning med 2 % mot föregående år (Enligt affärsplan för år 2022-2024). Resultat: -1,04 %. Under 2022 har Uppsalahem minskat energianvändningen med 24,7 % jämfört med år 2007. Minskningen har blivit lägre än målet främst på grund av att flera energisparande underhållsprojekt inte genomförts som planerat och att det genomförts få nyproduktions- och renoveringsprojekt.
Minska klimatutsläppen med 14% per år:	Under 2020 hade Uppsalahem som mål att ställa om till fossilfri uppvärmning och fordonsflotta, vilket ledde till egna minskade utsläpp (scope 1 och 2) med över 99%. Under 2021 satte Uppsalahem ett nytt klimatmål som omfattar utsläpp vi inte själva äger men kan påverka (scope 3). Målet framåt är att minska klimatutsläppen med 14% per år. Under 2022 har de första beräkningarna av dessa utsläpp kunnat genomföras, men arbete kvarstår för att kunna säkerställa den kontinuerliga uppföljningen av bolagets klimatutsläpp i scope 1-3.
INDIKATORER	UTFALL
Utvärdera förnybara energikällor vid de stora investeringsprojekten:	Under 2022 har vi inte haft några nya stora investeringsprojekt där vi kunnat installera solceller. Istället har vi ägnat året åt att fortsätta utreda solcellspotentialen i beståndet och att ta fram nya projekt för 2023. Under hösten 2022 har vi haft en upphandling ute, men projektet blev inte av då det ej blev lönsamt. Att projektet blev för dyrt tror vi i stort beror på kriget i Ukraina och prisökningar i kombination med hög efterfrågan på solceller (på grund av höga elpriser). Vi siktar på att göra ett nytt försök 2023.
Andel källsorterat avfall (%):	35% av Uppsalahems hyresgästers avfall har källsorterats.
Sortering byggavfall (%):	88% av byggavfallet i stora investeringsprojekt har under året sorterats i fraktioner som ej utgörs av brännbart, blandat avfall för eftersortering eller deponi.
Vattenanvändning (l/m ² och år):	2022 minskade vattenanvändningen till 1519 l/m² och är från 1749 l/m² , år vid basår 2007. Det är en generell sänkning i hela beståndet och en sannolik orsak är minskat arbete hemifrån efter att pandemin upphört.

VÅRA INTRESSENTER

ÄGARE – Uppsala kommun. Dialog genom kommundemensamma policies, ägardirektiv, ägardialog och bolagsstämma. Hållbarhetsundersökning genom djupintervjuer med fyra olika representanter.

BOSTADSSÖKANDE Dialog via Uppsala Bostadsförmedling och varumärkesundersökning. Hållbarhetsundersökning genom djupintervju med Uppsala Bostadsförmedling.

BOENDE I UPPSALA KOMMUN Dialog via varumärkesundersökning. Hållbarhetsundersökning via djupintervju med Barnombudet.

BRANSCHORGANISATIONER Dialog via möten, seminarier och forum. Hållbarhetsundersökning genom djupintervju med Sveriges Allmännyttan och kvantitativ hållbarhetsenkät med andra bostadsbolag.

FACKFÖRBUND Dialog via regelbundna möten och hållbarhetsundersökning via djupintervjuer med två av våra arbetstagarrepresentanter.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN Dialog via möten, seminarier och forum och hållbarhetsundersökning via djupintervju.

HYRESGÄSTER Dialog via medarbetarens dagliga kontakt med hyresgäster. Hållbarhetsundersökning genom kvantitativ enkät till hyresgästerna.

POLITIKER Dialog via styrelsemöten och hållbarhetsundersökning via djupintervjuer.

ENTREPRENÖRER/LEVERANTÖRER Dialog vid upphandling av produkter eller tjänster, avtalsförhandling, revisioner, hållbarhetsundersökning genom kvantitativ enkät.

MEDARBETARE Dialog genom avdelningsmöten, system för förbättringsförslag, medarbetarundersökning, daglig interaktion genom gemensamt arbete och möten samt hållbarhetsundersökning via kvantitativ enkät.

FINANSIÄRER Dialog via regelbundna möten. Hållbarhetsundersökning genom djupintervjuer med tre olika representanter.

INTRESSENTDIALOG

Uppsalahem har här identifierat sina viktigaste intressenter, nyckelintressenterna. Nyckelintressenterna är de intressenter som Uppsalahem i huvudsak påverkar, samverkar med och/eller blir påverkad av.

För att identifiera de viktigaste väsentlighetsfrågorna genomförde Uppsalahem under 2021 en hållbarhetsenkät (riktad till medarbetare, leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners) och en kvalitativ hållbarhetsundersökning via intervjuer (riktad till övriga intressenter). Vi har även tittat på den dialog som pågår kontinuerligt med våra kunder för att fånga upp de dagliga synpunkterna. Under 2022 bekräftade intressenterna att väsentlighetsfrågorna fortfarande var aktuella.

VIKTIGA FRÅGOR FÖR INTRESSENTERNA

16 djupintervjuer med ägare, politiker, hyresgästföreningen, finansierare, representant för bostadssökande, facket och barnombudet.

- Klimat- och miljösvara byggnader genom hela livscykeln
- Möjliggöra en hållbar livsstil för hyresgäster
- Trygga boendemiljöer och bostäder för alla stadier i livet
- Underlätta bostadsmarknaden
- Erbjud en attraktiv och schysst arbetsplats
- Ha en långsiktig hållbar ekonomi
- Hållbara krav i upphandlingar och kontinuerlig uppföljning
- Mänskliga rättigheter och ansvar

Medarbetare 104 enkätsvar, svarsfrekvens 37%

- Motverka barnarbete i leverantörskedjan
- Att ha ett gott ledarskap
- Att ha en stabil ekonomi för företaget
- Goda arbetsvillkor för Uppsalahems personal
- Att jobba för en hälsosam och säker arbetsplats
- Att vara en arbetsgivare med sunda värderingar
- Respekt för miljö i leverantörskedjan
- Respekt för mänskliga rättigheter
- Bedriva ett ansvarsfullt företagande mot mutor, korruption och jäv.
- Bygga bostäder som är attraktiva för många olika typer av hushåll

Hyresgäster 389 enkätsvar, svarsfrekvens 22%

- Erbjud prisrimliga hyror
- Motverka barnarbete i leverantörskedjan
- Bygga gifträtt
- Bygga bostäder som är attraktiva för många olika typer av hushåll och plånböcker
- Respekt för mänskliga rättigheter i leverantörskedjan
- Bedriva ett ansvarsfullt företagande genom att t. ex. motverka mutor, korruption och jäv.
- Goda arbetsvillkor i leverantörskedjan
- Skapa en god inom- och utomhusmiljö med trivsamma gårdar.

EN AV DE
FRÅGOR SOM DE
FLESTA ANSÅG
SOM VIKTIGAST
VAR RESPEKT FÖR
MÄNSKLIGA
RÄTTIGHETER

VÄSENTLIGHETSANALYS

För att komma fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för Uppsalahem, inom den egna verksamheten och i värdekedjan, gjordes under 2021 en väsentlighetsanalys som fortfarande ligger till grund för vår rapport.

Utifrån resultatet som kom fram av intressentdialogen, Uppsalahems faktiska ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan samt affärsstrategi, genomförde Uppsalahems ledningsgrupp en prioritering av väsentlighetsfrågorna. De väsentlighetsfrågor och väsentlighetsområden som intressenterna ansett som viktiga valdes ut för att ligga till grund i väsentlighetsanalysen. Frågor som berörde samma ämnen vävdes ihop och större områden bröts ner i mindre frågeställningar. En

slutlig validering för att fastställa resultatet av väsentlighetsanalysen gjordes sedan med ledningsgruppen. Under 2022 gjordes en kort kompletterande enkätundersökning bland ett urval av våra intressenter för att verifiera att hållbarhetsfrågorna fortfarande var aktuella.

VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor, väsentlighetsfrågorna, har grupperats utifrån hur de hänger ihop. Denna

gruppering utgör kapitelindelningen i hållbarhetsredovisningen och består av fem kapitel med tolv väsentlighetsfrågor som vi svarar på under tre år. Utifrån våra väsentlighetsfrågor har vi kartlagt relaterade GRI Standards för hållbarhetsrapporteringen. Tabellen nedan visar hur Uppsalahems prioriterade väsentlighetsfrågor svarar till GRI:s upplysningar. Vissa av väsentlighetsfrågorna sträcker sig utanför GRI:s rapporteringssystem.

FOKUSOMRÅDE	VÄSENTLIGHETSFRÅGOR	GRI UPPLYSNINGAR
Tillhandahålla hem för olika	Erbjuda bostäder för alla stadier i livet	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
	Tillhandahålla prisrimliga hyror	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
Vara en aktiv samhällsaktör i Uppsala	Ta en aktiv roll i stadsutveckling	
	Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
Klimat & miljösmarta bostäder genom hela livscykeln	Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan	302 (2016): Energi 305 (2016): Utsläpp 306 (2020): Avfall
	Bygga och förvalta hållbara bostäder	302 (2016): Energi 305 (2016): Utsläpp 306 (2020): Avfall 416 (2016): Kundens hälsa och säkerhet
	Möjliggöra en hållbar livsstil	305 (2016): Utsläpp 306 (2020): Avfall
Attraktiv & inkluderande arbetsplats	Arbeta för jämställdhet och inkludering	405 (2016): Mångfald och jämställdhet
	Erbjuda goda arbetsvillkor	401 (2016): Anställning 403 (2018): Arbetsmiljö och säkerhet 404 (2016): Kompetensutveckling
Ansvarsfulla affärer	Ha en långsiktigt hållbar ekonomi	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
	Bedriva ett ansvarsfullt företagande.	205 (2016): Antikorruption
	Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan	308 (2016): Miljöbedömning av leverantörer 414 (2016): Social bedömning av leverantörer



RISKHANTERING

Uppsalahem arbetar aktivt med riskhantering. Att förstå vilka risker som finns i vår verksamhet och vad de kan få för konsekvenser om de skulle inträffa, är viktigt för att säkerställa att vi kan erbjuda trygga boenden och en bra vardag för våra medarbetare.

VÄSENTLIGA RISKER

För att identifiera de väsentliga riskerna görs en företagsövergripande riskanalys där riskerna klassificeras utifrån sannolikhet och konsekvens. De risker som får högst riskklassificering sammanställs i internkontrollplanen. Denna uppdateras årligen och innehåller identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med uppföljning av affärsplanen och det ekonomiska utfallet. För var och en av riskerna i internkontrollplanen finns en framtagen handlingsplan eller direktiv om att upprätta en handlingsplan, för att reducera eller eliminera riskerna samt ansvariga för dessa åtgärder.

I detta avsnitt berörs Uppsalahems hållbarhetsrelaterade risker. För övriga risker, se förvaltningsberättelsen på sid. 75 och kapitlet finansiering på sid. 83.

ALLMÄNNYTTIG AKTÖR PÅ BOSTADSMARKNADEN

Uppsalahems kärnverksamhet är att erbjuda hyresbostäder till Uppsalas invånare. Om Uppsalahem inte erbjuder ett boende som hyresgästerna finner attraktivt, finns risk att vi får en högre omflyttning och ökade vakanser som negativt påverkar företagets ekonomi. I förlängningen innebär det en risk för negativ påverkan på vår lönsamhet, och därmed på vår förmåga att underhålla våra

bostäder och producera nya bostäder. På sikt kan detta innebära att det inte finns en konkurrenskraftig allmännyttig bostadsaktör i Uppsala, som bidrar till en hållbar samhällsutveckling och balanserar utbudet från den privata bostadsmarknaden.

Uppsalahem arbetar tätt ihop med kommunen för att följa kommunens utveckling och bostadsbehov, och söker alternativa vägar för att erbjuda prisrimliga bostäder.

OPERATIVA MILJÖRISKER

- Miljörisiker direkt relaterade till Uppsalahems verksamhet, t.ex. risk för stor miljöskada genom felaktig hantering eller användning av miljöfarliga ämnen. Det kan leda till böter och sanktionsavgifter, negativ påverkan på varumärket och försämrat anseende, saneringskostnader och skador på miljö och natur.
- Risk för att det byggs in miljö- och hälsofarliga ämnen i våra fastigheter vid nyproduktion, renovering och underhåll, vilket kan leda till hälsorisker för våra hyresgäster.
- Pris och tillgänglighet på miljösmarta material och resurser, såsom energi, kan variera och utgöra en risk för ökade kostnader för anskaffning.

- Mål att all nyproduktion ska miljöcertifieras eller följa nivån för certifiering. Mindre avsteg kan göras vid särskilda skäl.
- Miljökrav i upphandling.
- Kontinuerlig lagbevakning.
- Fokus på effektiv resursanvändning i förvaltningen gällande både material och energi.
- Egen produktion av förnybar energi
- ISO 14001-certifierat miljöledningssystem.

KONSEKVENSER AV KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

- Ökad förekomst av extremväder med t.ex. skyfall och högre temperaturer kan orsaka översvämning i våra fastigheter vilket leder till materiella skador och utmaningar att hålla en adekvat inomhustemperatur.
- Torka och vattenbrist under sommarmånaderna kan leda till färskvattenbrist.

- Delaktiga i kommunens arbete och följer Länsstyrelsen i Uppsala läns arbete med klimatanpassning.
- Intern handlingsplan för klimatanpassning.
- Identifiering och åtgärder för områden/hus som är extra utsatta för risk för översvämning.
- Utvärdering av klimatrisk vid investeringsanalys

KORRUPTION OCH BROTT MOT LOU ELLER AVTAL

- Risk för korruption och att personal utsätts för eller utövar otillbörlig påverkan kan leda till att varumärke och förtroende skadas samt ekonomisk förlust.
- Det finns risk att göra fel vid upphandling som leder till att inköp görs vid sidan av upphandlade ramavtal eller entreprenörer. Detta kan leda till felaktig leverans, lagbrott, skadeståndskrav och försämrat anseende.
- Leverantörer som bryter mot uppförandekoden innebär en risk för att korruption och otillbörliga förmåner förekommer i vår leverantörskedja.

- Utbildning av personal och chefer i vår uppförandekod, inköp enligt LOU, hantering av mutor och anti-korruption.
- Stickprovskontroller och översyn över attestrött och avtalsägare.
- Uppförandekod ingår som kontraktshandling i upphandling och hänvisar till IMM:s Näringslivskod och ÖMK.

BRISTFÄLLIG KRAVSTÄLLNING OCH EFTERLEVAND AV HÅLLBARHETSRAV I UPPHANDLING

- Hållbarhetskrav ställs inte enligt gällande rutin i upphandlingar, vilket innebär en risk för att vi inte har möjlighet att kontrollera efterlevnad av våra hållbarhetskrav.
- Ställda hållbarhetskrav i upphandling efterlevs ej, vilket innebär en risk för att brott mot internationella konventioner och våra krav gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö förekommer i leverantörskedjan.
- Komplexa och långa leverantörskedjor innebär en utmaning gällande efterlevnadskontroll för produktion av material och personalförhållanden, vilket innebär en risk att vi köper in material som producerats under undermåliga förhållanden.

- Kravställning i upphandling gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö.
- Årliga leverantörsrevisioner av leverantörer med störst inköpvolymer och påverkan på hållbarhetsaspekter.
- Följer Uppsala kommuns riktlinje och policy för upphandling.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

- En ökad otrygghet i staden och utanförskap kan leda till ökad segregation, ökad otrygghet och minskad kundnöjdhet, vilket riskerar att minska trivselen för våra hyresgäster och andra boende i våra områden.
- Oriktiga hyresförhållanden riskerar att leda till både osäkra boendeförhållanden för den som bor otillåtet och ökad förekomst av störningar och otrygghet för grannar.

- Löpande mätning av hyresgästernas upplevda trygghet och kundnöjdhet för att identifiera var insatser behövs.
- Proaktiv samverkan med att öka tryggheten i kommunen.
- Aktivt arbete med att motverka otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden.

PERSONAL

- Försämrade psykosocial arbetsmiljö på grund av ökad social oro i Uppsala eller att medarbetare utsätts för diskriminering, kränkande behandling eller hot och våld.
- Risker inom arbetsmiljö både internt och i entreprenad- och underhållsprojekt kan leda till skador och allvarlig arbetsplatsolycka för egen eller kontrakterad personal.
- Minskad attraktivitet som arbetsgivare leder till att Uppsalahem inte lyckas behålla och rekrytera kompetent personal. Detta riskerar att negativt påverka företagets möjlighet att uppfylla övriga mål.

- Utbildningar inom hot och våld genomförs kontinuerligt.
- Arbetsmiljöplan upprättas i alla byggprojekt.
- Kvartalsvisa möten med skyddskommitté gällande internt arbetsmiljöarbete.
- Utbildningar för personal som arbetar med arbetsuppgifter som kan medföra hälsofaror.
- Hälsokontroller för personal.
- Kompetensförsörjningsplan och ledarskapsutvecklingsprogram.
- Aktivt arbete med arbetsmarknadsinsatser och samarbete med utbildningsorgan i regionen.

Under 2022 bodde ca 241 406 innevånare i Uppsala. Det finns 118 637 lägenheter i Uppsala. Av dessa är:

38%
Hyresrätter
i Uppsala

39%
Bostadsrätter
i Uppsala

23%
Äganderätter
i Uppsala

ETT LEVANDE UPPSALA

Uppsala växer så det knakar. Det vi bygger idag ska stå i minst hundra år framöver, klara av klimatförändringar och passa för ett förändrat sätt att bo och leva. Därför är det extra viktigt att satsa på att bygga ett flexibelt och långsiktigt hållbart samhälle där många vill bo. Som kommunens största bostadsaktör bidrar Uppsalahem i stort och smått till ett mer hållbart Uppsala.

En växande stad

Det föds många nya barn i Uppsala samtidigt som vi lever längre. Dessutom är Uppsala en attraktiv kommun och många människor flyttar hit från övriga Sverige och världen. De kommande 30 åren beräknas vi bli närmare 90 000 fler invånare i Uppsala, något som skapar stora utmaningar när det gäller att växa hållbart och geografiskt smart. För att det ska finnas en beredskap för dessa utmaningar håller kommunen på att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan med sikte på år 2050.

Sedan starten 1946 har Uppsalahem byggt över 25 000 hem till uppsalaborna. Idag är bolaget en ledande samhällsbyggnadsaktör i Uppsala kommun, som renoverar hållbart och bygger nytt på innovativa sätt för att möta bostadsbehovet hos såväl dagens som framtidens uppsalabor.

Uppsala präglas av en stark tradition inom forskning och utbildning med två universitet, tillväxtbolag inom läkemedel, IT och livsmedel samt specialistsjukvård för människor och djur. Förbättrade pendlingsmöjligheter och kommande dubbelspår i tillväxtkorridoren mellan Uppsala

och Stockholm ökar rörligheten i regionen och möjliggör en fortsatt stark tillväxt de kommande åren.

En marknad i förändring

Som en del av huvudstadsregionen har Uppsala under många år haft ett underskott på bostäder och i synnerhet hyresrätter. Uppsala kommun har drivit ett framgångsrikt arbete för att öka antalet byggaktörer, bostadsbyggare och fastighetsägare i kommunen vilket lett till ett välkommet tillskott av fler hyresrätter och en större valfrihet för invånarna. Kommunen har som ambition att det ska byggas 2 000-3 000 nya bostäder årligen. Denna högt uppsatta målnivå har uppfyllts under tidigare år, men år 2021 lyckades man inte fullt ut. Då färdigställdes 1 324 lägenheter. En stor del av de senaste årens befolkningsökning har dock utgjorts av betalningssvaga grupper, samtidigt som köpkraften på den ägda marknaden har försvagats efter införandet av striktare låneregler. Det har därför uppstått ett glapp mellan utbud och efterfrågan där marknaden i det högre prissegmentet för stunden är mättad medan efterfrågan på prisöverkomliga

bostäder är fortsatt hög. Unga och utrikes födda är två grupper som idag har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Den växande bostadskön och de långa kötiderna för hyresrätter med relativt lägre hyra speglar därför inte nödvändigtvis en generell bostadsbrist utan är ett resultat av problemen i matchningen mellan utbud och efterfrågan.

Under 2021 fortsatte bostadspriser öka över hela landet och villapriserna ökade på många håll uppåt 15–20 procent. Detta var delvis en effekt av pandemin och att många letade ny bostad men också för att en stor kull 90-talister bildade familj och sökte hus. Utvecklingen drevs även delvis på av det då låga ränteläget. Men under 2022 har världsläget förändrats bland annat på grund av kriget i Ukraina vilket har medfört höjda materialpriser samt stigande inflation och räntor. Det påverkar bostadsmarknaden som nu går in i en mer osäker fas med sjunkande marknadsvärden.

För Uppsalahem innebär detta att vi följer utvecklingen och behåller beredskapen att öka takten i nybyggnation framöver. Men det innebär också att vi ser ett behov att bredda vårt erbjudande och

Uppsalahem äger 40% av Uppsalas hyresrätter

testa nya boendekoncept som möter en diversifierad efterfrågan i en snabbt föränderlig omvärld. Utöver detta fortsätter vi med det nödvändiga underhållet av våra fastigheter.

Ett fortsatt stort fokus för Uppsalahem är att erbjuda prismässigt överkomliga bostäder, något som är en stor utmaning på grund av de höga byggkostnaderna. Borttagandet av de tidigare investeringsstöden ledde till svårigheter att möjliggöra nyproduktion i vissa lägen och projekt där det finns en begränsad betalningsvilja.

– Vi jobbar på bred front för att möta utmaningarna på bostadsmarknaden. Samtidigt som det generellt finns en god tillgång på bostäder i Uppsala finns det även stora grupper som inte kan hitta en bostad som passar deras behov eller betalningsförmåga. Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett uppdrag att erbjuda hem för olika. Därför söker vi ständigt nya sätt att pressa priserna vid nybyggnation, breddar vårt boenderbudande i nyproduktionen och underhåller våra fastigheter på ett sätt som tar hänsyn till både miljön och våra kunders ekonomi, säger Sara Westberg, fastighetsutvecklingschef.

Från vårt studentboende Dansmästarens parkeringshus kan vi se Uppsalas stadssiluet.

Antal lokaler

1 791

varav 457 verksamhetslokaler
och 1316 förråd

Antal bostäder
hos Uppsalahem

17 704

Varav
studentbostäder

4 035

ÅRET SOM GÅTT

Trots de fortsatta speciella förutsättningar 2022 bjudit på har det varit ett händelserikt år för Uppsalahem. Vi har varit med om både positiva och negativa händelser som påverkat vår verksamhet. Här delas några av de viktigaste.



JANUARI

BRAND

En vindsbrand uppstår i en fastighet på Dirigentvägen i Gottsunda där nio lägenheter drabbas. Vi arbetar under året för att återställa lägenheterna. Förhoppningsvis kan hyresgästerna flytta tillbaka under första halvan av 2023.

FEBRUARI

EUROPEISK UTMÄRKELSE I CSR

Uppsalahem mottar den europeiska utmärkelsen Corporate Social Responsibility (CSR) label av SGI Europé, som delas ut till företag med hög kvalitet på sitt hållbarhetsarbete.

MARS

FLER BIKUPOR I VÅRA OMRÅDEN

En bikupa ställs ut i vårt studentbostadsområde Blodstenen i Eriksberg. I samband med det anläggs en ängsmark och plantering i pallkragar för att gynna biologisk mångfald. I pallkragarna odlas det smultron och diverse örter kryddor som våra bostadshyresgäster får ta del av.

MÖTESFRIA MÅNDAGAR

Vi inför mötesfria måndagar för att ge mer luft till det egna arbetet.

SÄKERHETSANSVARIG

Vi anställer en säkerhetsansvarig på Uppsalahem som ska arbeta för att interna rutiner sitter på plats samtidigt som nya samarbeten främjas.

FÖRVÄRV AV LÄGENHETER I GOTTSUNDA

Vi förvärvat drygt 300 lägenheter på Valthornsvägen av Uppsala Kommuns Fastighets AB.

GÅR I MÅL MED SVERRE

De sista hyresgästerna flyttar in i vårt ombyggda nyproduktionsprojekt Sverre vid Vaksala torg. Här har 32 gamla lägenheter blivit till 79 nya moderna lägenheter.

UTBILDNINGSPORTAL

Vi lanserar en intern utbildningsportal som ska underlätta för alla medarbetare att få tillgång till de interna utbildningar de behöver för sin yrkesroll.

APRIL

COVID-19

Från den 1 april klassas inte längre covid-19 som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom. Från och med nu behöver alla medarbetare som tidigare haft möjlighet att arbeta på distans vara på plats minst 60% av arbetstiden.

MAJ

TILLSAMMANS DAG

Vi har vår första gemensamma företagsdag sedan pandemin bröt ut. Över 240 medarbetare från hela företaget träffas för att lyssna på föreläsare, göra tillsammansövningar och lära känna nya kollegor under en hel arbetsdag.

SWISHA DIN HYRA

Vi öppnar för swishbetalningar av fakturor och hyresavier på Uppsalahem.se och i boendeappen.

MEDBORGARLÖFTE I SALA BACKE

För att öka tryggheten och minska antalet brott tecknar Uppsala kommun, Uppsalahem och Polismyndigheten ett medborgarlöfte för stadsdelen Salabacke och Brantingstorg. Medborgarlöftet varar från maj till oktober och möjliggör samverkan och säkerhetsfrämjande åtgärder. Det är första gången ett medborgarlöfte tecknas för en kortare tid.

KONSTPROJEKT PÅ JENNY LIND

För att gynna grannsamman och lyfta området på Jenny Linds väg har vi ett socialt event där hyresgäster får skapa mosaik på fyra stycken betongsuggor. Det resulterar i färgsprakande konstverk som nu står i området.

JUNI

INVIGNING AV TVÅ MÖTESPLATSER

I juni startar sommarens aktiviteter vid Mötesplats Gottsunda och Mötesplats Bäcklösa. Mötesplatsen i Bäcklösa - som är ny för året - erbjuder aktiviteter för yngre barn och deras föräldrar och är mycket uppskattad.

IDENTIFIERING MED BANK-ID

För att kunderna ska känna sig tryggare kan vi nu be dem att identifiera sig med Bank-ID när de kontaktar oss i vissa ärenden. Det gör att vi är säkra på att personen som kontaktar oss är den de utger sig för att vara.

AUGUSTI

DETALJPLANEN FÖR KVARTERET VAPENHUSET VINNER LAGA KRAFT

Efter ett överklagande på detaljplanen för kvarteret Vapenhuset har nu planen vunnit laga kraft i mark- och miljödomstolen. Detaljplanen möjliggör totalt ca 800 nya lägenheter; ca 520 för Uppsalahems del varav ca 240 förväntas vara studentlägenheter.

SMARTA BRANDVARNARE

Vi testar smarta brandvarnare i 33 lägenheter. Med de smarta brandvarnarna skickas larm direkt till de mottagare vi väljer att koppla på, till exempel larmcentral och räddningstjänst. De boende kan även välja om de vill ha larm från sina och grannars brandvarnare i en app.

NYTT IT-STÖD FÖR MÅLSTYRNING

Vi inför ett internt ledningssystem för målstyrning inom Uppsalahem vilket gör det enklare för medarbetare att följa upp sina uppsatta arbetsmål.



NÖJDA KUNDER PÅ SVERRE

I den kundundersökning vi skickar ut får vi toppbetyg av våra kunder i kvarteret Sverre. 100% tycker att Uppsalahem är mån om sina hyresgäster. 100% trivs med Uppsalahem och 95,5% skulle rekommendera någon att flytta till området och att ha Uppsalahem som hyresvärd. Det sammanvägda betyget på Sverre ger ett NKI på totalt 76.



SEPTEMBER

BRANDVARNARPROJEKT

Vi återupptar vårt arbete med att byta brandvarnare i alla våra bostäder för att få säkrare hem. Arbetet påbörjades 2019 men avbröts på grund av covid.

10 000 HYRESGÄSTER I VÅR MOBILAPP

10 000 hyresgäster har loggat in i Uppsalahems mobilapp för att utföra ärenden kopplat till det egna boendet.

HEMMA HOS ALLMÄNNYTAN

Sveriges Allmännyttas konferens Hemma hos Allmännyttan hålls i Uppsala. Uppsalahem är medarrangörer och temat är social hållbarhet med inriktning på bostadssociala frågor.

OKTOBER

MINIMERINGSMÄSTARE

Uppsalas minimeringsmästare går i mål efter ett år. Resultatet visar att de tio hushåll som deltog i tävlingen för Uppsala minskade sitt avfall (förpackningar, tidningar, matavfall och restavfall) med 43 % under ett år.

OMRÅDESVÄRDAR

Rollen områdesvärdar införs för att skapa trygghet och öka Uppsalahems närvaro i våra områden utanför kon-torstid. Med start i Gottsunda finns nu områdesvärdarna på plats på kvällar och helger för att bidra med service och hålla kontakt med hyresgäster.

VI FIRAR UPPSALAHEM 75 ÅR

Under 2021 gjorde covid-19-pandemin att vi inte kunde träffas för att fira Uppsalahems 75-årsjubileum. Därför anordnar vi, ett år senare, en mycket uppskattad jubileumsfest för alla medarbetare på Uppsalahem på Norrlands nation.

NOVEMBER

ÅTERSTÄLLANDE AV UTEPLATSER

I samband med dränering- och kulvertarbete återställer vi uteplatser i vissa områden till originalstorlek vilket resulterar i kritik från hyresgäster och uppmärksamhet i media.

DECEMBER

PRIS FÖR VÅRT INNOVATIONSARBETE

Vi vinner Ignites innovationspris för vårt arbete med startups tack vare att vi under året har dragit igång flera uppmärksammande innovativa pilotprojekt.

TILLHANDAHÅLLA HEM FÖR OLIKA



ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA SKEDEN I LIVET

Vi finns för alla uppsalabor. Genom att erbjuda olika typer av bostäder skapar vi en kommun för alla - en levande kommun som välkomnar olikheter. Att få arbeta med människors hem är ett av de finaste uppdragen som finns, och varje dag arbetar Uppsalahems medarbetare för att hela Uppsala ska blomstra, idag och imorgon. Tillsammans gör vi vårt bästa för att alla våra hyresgäster ska få ett tryggt och trivsamt hem.

Rätten till en bostad, en mänsklig rättighet

Var sjunde Uppsalabor bor hos oss och många fler söker sig till oss för att få en bostad. Med en bred kundgrupp har vi ett stort ansvar att behandla alla hyresgäster lika och erbjuda samma villkor och rättigheter. Enligt FN:s konventioner om mänskliga rättigheter har alla rätt till en bostad och som allmännyttigt bostadsbolag har Uppsalahem en betydande roll i att erbjuda ett boende till alla i Uppsala. Uppsalahem 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.

Sedan år 2009 är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning införlivad i svensk lagstiftning. När vi bygger nytt följer vi alltid de lagkrav som finns angående tillgänglighetsanpassning för att det ska vara enkelt för personer med funktionsnedsättning att bo i våra lägenheter. Syftet med reglerna om tillgänglighet är att så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor och att den byggda miljön ska kunna användas av alla. Vi följer även de webbtillgänglighetsdirektiv som finns för att alla ska kunna ta del av den digitala information vi tillhandahåller om boendet. På vår webbplats och genom vår app kan hyresgästerna även när som helst på dygnet enkelt göra felanmälningar utan att behöva komma in till vårt kontor.

Om hyresgästen eller någon i hushållet, som redan bor hos oss, drabbas av en funktionsnedsättning finns i många fall möjlighet till bostadsanpassning efter kontakt med arbetsterapeut, sjukgymnast eller läkare. Om bostadsanpassning inte är möjlig går det även att byta bostad. De vanligaste sätten är att söka annan lägenhet genom Bostadsförmedlingen eller att

själv hitta någon att byta med. I båda fallen kan den andra bostaden vara antingen hos Uppsalahem eller hos någon annan hyresvärd. Genom vår uthyrningspolicy för kundvård har Uppsalahem i vissa fall även möjlighet att hjälpa till med att erbjuda en annan lägenhet som fungerar bättre för hyresgästen med avseende på funktionsnedsättningen.

Erbjuda attraktiva hem för olika typer av hushåll

Uppsalahem äger och förvaltar nästan 18 000 bostäder i hela Uppsala, framför allt i Uppsala stad men även i tätorter på landsbygden så som Almunge, Björklinge, Bälinge, Gunsta, Länna, Storvreta och Vänge. I staden finns vi i de flesta områden, från centrala innerstaden till naturnära Sävja, i allt från små gemytliga kvarter som Toven eller Gudrun som är en del av Uppsalas äldre kvarter, till helt nya områden så som Östra Bäcklösa där vi de senaste åren har färdigställt närmare 500 bostäder i tre etapper.

Vi har bostäder i fastigheter byggda redan på 1860-talet och fram till idag. Storleksmässigt finns det något för alla då vi har boenden från små studentrum på tolv kvadratmeter och ända upp till lägenheter med åtta rum och kök på 204 kvadratmeter.

Utöver traditionella lägenheter består Uppsalahems bestånd av radhus, studentbostäder, ungdomslägenheter, kompisbostäder, seniorboenden, trygghetsbostäder och stödbostäder. Bostäder för olika typer av hushåll och olika skeden av livet. I Svartbäcken har vi även ett kollektivboende som består av 24 lägenheter och gemensamhetsutrymmen.

För att veta var och vad vi ska bygga görs en analys av vilka förutsättningar som finns i varje område och av vilka målgrupper som skulle kunna vara intresserade av

att bo där. Detta är viktigt för att kunna säkerställa att de bostäder som byggs verkligen är efterfrågade på marknaden.

Med en samhällsutveckling där de individuella önskemålen ökar, är det varierat utbud en förutsättning. Vi erbjuder bostäder som är särskilt anpassade för olika målgrupper. Eftersom olika målgrupper har olika behov och önskemål så provar vi olika alternativa boendeformer, så som olika former av delningsbostäder.

Trots att målgruppsanalyser gjorts inför varje projekt har vi utmaningen med hög omflyttning i vissa områden och låg omflyttning i andra. Där det är hög omflyttning försöker vi hitta orsakerna till detta. Ett nyckeltal som vi började följa under slutet av 2021 är ifall våra hyresgäster tycker att deras boende passar den livssituation de befinner sig i. Detta gör vi genom att ställa frågan i vår kundundersökning för att få insikter i hur stor del av våra hyresgäster som tycker att bostaden matchar de egna behoven. Vi kan se att hyresgästerna över hela Uppsalahems bestånd överlag är nöjda med sitt boende men att siffran går ner i vissa nyproducerade bostäder. Vi fortsätter att samla in data för att kunna dra kunskap till framtida projekt.

OMFLYTTNING

OMFLYTTNING I FASTIGHETSBESTÅND
(EXKL STUDENTER), **EXTERN**

13,3%

OMFLYTTNING I FASTIGHETSBESTÅND
(EXKL STUDENTER), **INTERN**

0,72%

Gjutarängen med sina 187 lägenheter står ståtligt i området bortre Luthagen. Här har ett område blandat med bostadsrätter och hyresrätter under åren växt fram där handel och service finns ett stenkast bort.



YTA FÖR BOSTÄDER (BOA) OCH LOKALER (LOA)

BOA+LOA	1 126 619 kvm
BOA	1 047 376 kvm
LOA	79 243 kvm

UPPSALAHEMS BOSTÄDER FÖRDELAT PÅ ANTAL RUM OCH KÖK

1 rok	3 895 st
2 rok	6 204 st
3 rok	5 276 st
4 rok	1 900 st
5-8 rok	429 st

VÅRA TYPER AV BOSTÄDER

Kollektiv	24
Vanliga	12 518
Senior	178
Stödbostäder	24 (stöd), 51 (serv), 5 (vård)
Studentbostäder	4 035
Trygghetsbostäder	31
Ungdomsbostäder	803
Kompis	35

Totalt antal bostäder 17 704

ANTAL LOKALER, FÖRRÅD OCH P-PLATSER

Antal verksamhetslokaler	457
Antal förråd	1316
Antal p-platser och garage	8 222

TILLHANDAHÅLLA PRISRIMLIGA HYROR

Uppsalahem är till för alla uppsalabor och en viktig del i vårt arbete är att säkerställa att det finns bostäder av varierande storlek i olika lägen och i prisklasser som passar både stora och små plånböcker. Efter flera år med kraftigt stigande material- och byggkostnader är det en utmaning att hålla nere produktionskostnaderna vilket kan påverka hyresnivån när vi bygger nya bostäder.

Upplevd prisvärdhet

I vår kundundersökning får vi ett mått på vår upplevda kvalitet genom att ta reda på hur våra kunder upplever boendet. Kundundersökningen består av ett 80-tal olika frågor kopplat till boende varav prisvärdhet är en fråga. För att kunna jämföra oss mot andra företag i branschen använder vi oss av kundundersökningsföretaget AktivBo. Varje månad skickas undersökningen ut till en tolfedel av våra kunder. I slutet av året ska alla kunder ha fått undersökningen en gång och det går då att se resultatet för hela året såväl som analyser av enskilda månader.

Vid planeringen av nya bostäder strävar vi efter att de ska ha den standard och de tjänster som efterfrågas av våra hyresgäster, och vi följer långsiktiga förändringar i vad som upplevs som prisvärt hos våra kunder. För att följa upp hur våra hyresgäster som är nyinflyttade i nyproduktionsprojekt trivs, skickar vi alltid kundundersökningen till alla nyinflyttade för att få en nollmätning i området. Vi gör även hembesök

för att fånga upp synpunkter och svara på frågor. Dessa besök brukar vara väldigt uppskattade.

2022 visade undersökningen att 77,1 % av våra hyresgäster inom hela Uppsalahem tycker att boendet är prisvärt. Det finns en korrelation mellan läge, hyra och prisvärdhet där attraktiva lägen anses mer prisvärda.

Ökade byggnadskostnader

Under de senaste åren har byggkostnaderna ökat mer än tidigare år. Den största anledningen är entreprenörens ökade kostnader för byggmaterial på grund av råvarubrist och ökad global efterfrågan. Situationen förvärrades i och med kriget i Ukraina och de handelsstopp som det har lett till. Inom byggmaterial har det bland annat lett till brist på ståldelar som därmed blivit dyrare. Redan år 2021 ökade trävarupriserna markant. Detta bidrar till en större utmaning i att hålla nere produktionskostnaderna för att uppnå prisrimliga hyror.

Överklagandeprocesser leder till fördryring

Byggprocessen sett från antagen detaljplan består av flera delsteg, bland annat myndighetsprocesser eller processer som är föremål för överklagan. Det kan vara exempelvis överklagad upphandling eller överklagat bygglov. Totalt sett riskerar överklaganden att förlänga byggprocessen med upp till tre år. Detta försvårar kontraktsförhållanden med entreprenörer och framför allt fördryrar det byggnation av bostäder vilket i sin tur försvårar förutsättningarna för att ta fram prisrimliga bostäder i kommande projekt.

Ny upphandlingsmodell för nyproduktionsprojekt

Under året har Uppsalahem utarbetat en ny upphandlingsmodell för att möta de osäkerheter och oroligheter avseende materialpriser och materialtillgångar som vi upplever idag. Upphandlingsmodellen innebär att stort fokus läggs på samarbete och samverkan med den upphandlade entreprenören, inte minst avseende ekonomin där det råder delat risktagande under hela projektet. Till skillnad från tidigare projektupplägg samarbetar vi här mot en fast takkostnad för att säkerställa projekt-ekonomin och därmed också hyresnivåerna i projektet. Tydliga ekonomiska incitament ska också bidra till entreprenörens ansträngning för att nå eller till och med understiga det avtalade takpriset.

Det första projektet utifrån den nya upphandlingsmodellen är i ett

projekteringskedje och vi ser positivt på projektets framfart så här långt.

Nya boendekoncept för att hålla nere hyran

Det är högt prioriterat att jobba med prisrimliga bostäder. Detta görs bland annat genom att försöka hålla nere kostnader i samtliga skeden i byggprocessen och att hitta nya boendekoncept som kan ge lägre kostnader för hyresgästen.

Uppsalahem arbetar även för att öka prisvärdheten för våra hyresgäster och hitta nya boendekoncept för att erbjuda boendelösningar med lägre hyra. Exempel på detta är att bolaget driver ett innovationsprojekt om prisrimliga bostäder för äldre respektive unga vuxna i delningsboenden där hyresgästerna delar på vissa gemensamma utrymmen och funktioner så som till exempel kök. Förutom att få ned boendekostnaderna och klimatpåverkan är syftet att bryta ofrivillig ensamhet och öka tryggheten för målgruppen. Under utredningsarbetet har en del utmaningar med bland annat regelverket identifierats som inte visat sig anpassat för denna, delvis nya, boendeform. Det gäller till exempel hyreslagstiftningen enligt vilket delade ytor egentligen inte får ingå i ett enskilt hyreskontrakt. Arbetet går nu vidare för att ytterligare klargöra förutsättningarna inför ett eventuellt beslut

om genomförande. Ett annat exempel är kompiskontrakt, där två personer som är under 27 år delar på ett kontrakt och hyran för en lägenhet. I och med att ansökan kräver att man är under 27 för att få tillgång till de här lägenheterna så är det färre personer som är aktuella för kontrakten vilket underlättar för unga att komma in på bostadsmarknaden. Kompiskontrakt innebär även en trygghet i att kunna bo kvar i lägenheten även om kompisen man delar kontrakt med flyttar.

Ramavtal och industriell tillverkade hus

I detaljplaneskedet bevakar vi möjligheten att skapa förutsättningar för industriell tillverkade hus genom att eftersträva hög flexibilitet i detaljplanbestämmelserna. Industriellt byggande kan ge lägre produktionskostnader och därmed lägre hyror. I stadsdelen Bäcklösa har vi byggt både industriellt tillverkade och platsbyggda hus och kan se att slutpriset för projektet sänks med ungefär tio procent.

Uppsalahem avropar flerbostadshus genom ramavtal både från Sveriges Allmännyttan och SKR, Sveriges Kommuner och Regioner. Det är mot bakgrund av bostadsbristen som både Sveriges Allmännyttan och SKR upphandlat ramavtal för flerbostadshus. De stora upphandlingarna gör det enklare

för kommuner och kommunala bolag att bygga bra bostäder till lägre kostnader.

Investeringsstöd

Vi har tidigare haft projekt som har beviljats investeringsstöd vilket har lett till att Uppsalahem kunnat erbjuda hyresrätter med en relativt lägre hyra. I och med att investeringsstöden avskaffades vid årsskiftet 2021-2022 ser vi att det i vissa lägen och i vissa projekt innebär utmaningar att bygga bostäder med lägre hyra och tillräcklig lönsamhet.

Ny hyresförhandlingsmodell

Varje år förhandlar vi om en hyreshöjning för våra bostäder med Hyresgästföreningen. Under 2022 har Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningens riksförbund ingått en trepartsöverenskommelse som innebär att den årliga förhandlingen om justering av hyrorna ska utgå från lokala och nationella samhällsekonomiska faktorer, så som till exempel avgifter för el och värme, samt påverkan av inflation och räntor. Överenskommelsen gäller från 2023 till 2025 och framöver hoppas vi att den nya modellen kan ge förutsägbarhet för både hyresgäst och hyresvärd när den används på de årliga hyrorna.

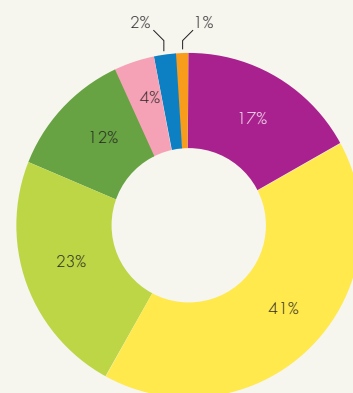
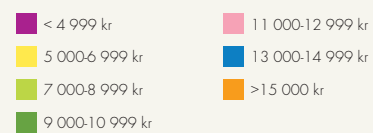


PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT 2022

Kartnummer	Projekt	Antal bostäder	Bostadstyp
1	Innerstaden, Sverre	34	Vanliga bostäder

FÖRDELNING AV MÅNADSHYROR

i vårt bestånd i procent



VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA



TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN

Uppsalahem är en engagerad part i kommunens planarbete och bidrar på olika sätt till en hållbar stadsutveckling. För att få en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer arbetar vi aktivt för att kunna bygga hyresrätter i områden där bostadsrätter eller villor är överrepresenterade. Vi bjuder också gärna in andra byggaktörer i de stadsdelar där hyresrätten är dominerande. Det gäller både i nya stadsdelar och i äldre bostadsområden.

Bygga i kransorter

Uppsala kommun har som mål att bli en av Sveriges bästa landsbygdskommuner och för att förverkliga det tar Uppsalahem en aktiv roll i att åstadkomma nya bostäder på mindre orter runt Uppsala. Att bygga hyresrätter i kransorterna gynnar människor med olika bakgrund och ålder. Närhet till staden skapar goda förutsättningar för potentiella byggprojekt och vi prioriterar områden med väl utvecklad kollektivtrafik, samt möjlighet att ingå i vår befintliga förvaltning när vi planerar nya bostäder. I Björklinge och Bälinge har nya detaljplaner nyligen antagits av kommunen och i Länna, Storvreta och Marielund har arbetet ännu inte kommit så långt. I dessa områden finns idag främst äganderätter bestående av radhus och villor.

Vi utvecklar Uppsala

Uppsalahem ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik. Det kan innebära att ta en ledande roll och starta nyproduktion när nya bostadsområden ska utvecklas. Uppsalahem ska också vara en resurs för kommunen i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende och bostadsbyggande. Därför deltar Uppsalahem i referensgrupper tillsammans med övriga kommunala förvaltningar - till exempel i utvecklandet av ny översiktsplan.

Uppsala kommuns inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra

Under 2021 beslutade kommunen om en inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra som ska utgöra kunskapsunderlag och vägledning för utvecklingen av Gottsunda. Inriktningen syftar till att nå en ökad socioekonomisk blandning genom att bland annat tillföra de typer av bostäder som idag saknas i områdena samtidigt som man tar hänsyn till lokala behov.

I Gottsunda och Valsätra äger och förvaltar Uppsalahem drygt 2 200 hyresrätter vilket är över hälften av hyresrätterna i området. Därför har Uppsalahem en viktig roll i att uppfylla inriktningen för stadsutvecklingen i området. För att kunna bredda vårt erbjudande i Gottsunda håller en ny detaljplan på att tas fram tillsammans med flera andra aktörer. Den samrådsbehandlades under sommaren 2022 och skulle kunna möjliggöra en komplettering av bostäder i anslutning till våra befintliga hus på Blomdahls väg. Syftet är också att med genomtänkt utförande bottenvåningar och gårdsmiljöer skapa liv och rörelse mellan husen i ett område som idag domineras av parkeringsdäck vilka kan upplevas som otrugga.

En annan händelse som bidrar till att vi kan utveckla Gottsunda är det förvärv vi gjort av 300 bostäder intill Gottsunda centrum. Uppsala kommun och Uppsala Kommuns Fastighets AB (UKFAB) har arbetat med att utveckla Gottsunda

centrum. Under 2022 såldes Gottsunda centrum till en privat fastighetsägare eftersom kommunfullmäktige beslutat att kommunen inte längre ska äga den typen av fastigheter. I samband med försäljningen såldes även de ca 300 bostäder som låg på samma fastighet som centrumet, till Uppsalahem. Uppsalahem är en stor aktör i Gottsunda och kan med detta köp ta en än mer aktiv roll i utvecklingen av området och effektivt förvalta bostäderna.

Bidra till integration

Uppsalahem bygger nytt i flera olika stadsdelar. Under 2022 har hyresgäster flyttat in i ombyggda respektive nyproducerade lägenheter vid Vaksala torg, ett område där bostadsrätterna dominerar. I varje projekt ser vi till helheten i områdets utveckling när vi planerar bostäder. I flera av de stadsdelar där Uppsalahem byggt lägenheter har det tidigare inte funnits hyresrätter, såsom vid Mimmi Ekholms plats i bortre Luthagen, i Sunnersta och i Bäcklösa. För att ytterligare främja blandningen av upplåtelseformer händer det också att vi säljer mark och lägenheter i områden där det idag finns en stor andel hyresrätter.

Tillsammans med andra aktörer arbetar vi med att skapa positiva mötesplatser inom och i anslutning till våra områden. Vi anordnar aktiviteter för barn och erbjuder sommarjobb till ungdomar för att öka tryggheten och bidra till en meningsfull fritid för barn och unga.

INOM UPPSALAHEMS BESTÅND AV LOKALER INRYMS EN STOR VARIATION AV VERKSAMHETER

Lokaltyp	Antal	KVM
Utbildningsverksamheter	26	11 913
Butiker	64	11 064
Hälsa/Vårdlokaler	26	7 222
Gruppboenden	15	5 612
Hyresgästföreningslokaler	76	5 239
Kontor	86	5 179
Kultur, fritids- och hobbylokaler	86	3 565
Restauranger	20	3 484
Lager och förrådslokaler	47	1 465
Samlingslokaler	10	876
Verkstad	1	152
Totalt	475	55 771

Möjliggöra etablering av verksamheter i bostadsområden

I samband med framtagandet av nya detaljplaner ställer kommunen ofta krav på att verksamhetslokaler ska finnas med. Lokaler med olika typer av verksamheter förstärker det aktiva livet i gatumiljön och kan bidra med utrymme för sociala aktiviteter utanför hemmet. Vi samarbetar med andra i kommunkoncernen för att utveckla lokaler i rätt lägen och för rätt typ av verksamheter. Utvecklingen av kommunen sker i dialog med invånare och boende genom exempelvis medborgardialoger, samråd i samband med nya kommunala planer och genom bomöten i Uppsalahems bostadsområden.

Skapa trivsamma bostadsområden/gårdar

En välkomnande och trevlig utemiljö kring våra bostäder är mycket viktigt för oss och för våra hyresgäster. Uppsalahems medarbetare inom yttre skötsel jobbar året runt med att klippa gräs, beskära buskar och skotta snö runtomkring våra hus - allt för att öka trivselen och tryggheten i områdena.

Som stöd i arbetet har Uppsalahem en skötselplan som beskriver hur områdenas gemensamma miljöer ska tas om hand. Under 2022 har skötselplanen uppdaterats för att på ett tydligare sätt hantera frågor som rör biologisk mångfald och kunna ge förslag på passande växter genom en uppskattad växtlista.

För Uppsalahem är det viktigt att våra hyresgäster har möjligheten att ge synpunkter och komma med önskemål om bland annat förändringar i bostadsområdet som ökar trivselen. När det är dags att byta ut lekutrustning och förbättra utemiljöer får Uppsalahem många bra synpunkter från de boende i området, ofta genom vår kundundersökning och genom Hyresgästföreningarnas bomöten där en eller flera representanter från Uppsalahem deltar. Förslag och åsikter om förbättringar kommer även till våra fastighetsskötare som rör sig i våra bostadsområden varje dag. Till exempel kan de boende ha önskemål om att klippa ner buskage för att förbättra sikten och därmed även tryggheten eller att en gräsplan eller lekplats ska anläggas någonstans i bostadsområdet. I

vår boendeapp kan hyresgäster enkelt göra felanmälningar och vi får även in förbättringsförslag genom vår kundtjänst.

På flera bostadsområden inom Uppsalahem har man fokuserat på att öka trivselen och öka den biologiska mångfalden genom att i pallkragar och flyttbara farthinder odla örter och smultron som hyresgästerna får ta del av samt genom att uppföra insektshotell, bikupor och ängsmarker.


Samarbeten för hållbara utemiljöer

I arbetet med hållbara utemiljöer har Uppsalahem samarbetat med studenter från landskapsingenjörs- och landskapsarkitekturprogrammet på Sveriges lantbruksuniversitet (SLU). Tillsammans med vår arbetsledare på Östra distriktet fick studenterna besöka fem av våra bostadsgårdar i Kvarngärdet, Salabacke, Gröna gatan och kvarteren Einar och Källsprånget. Där fick de utforska utemiljöns status, ta emot återkoppling och önskemål från våra hyresgäster samt ge exempel på vad vi behöver förändra på gården för att leva upp till våra nya riktlinjer för hållbar utemiljöförvaltning. Detta var ett uppskattat och givande samarbete där vi fick många bra förslag på hur vi kan förbättra våra utemiljöer samtidigt som studenterna fick en inblick i Uppsalahems utemiljöförvaltning.

Ett annat exempel på gott samarbete är med en av våra hyresgäster som är nyutexaminerad arkitekt. Han såg förbättringspotential på gemensamhetsytorna på gården där han bor och kontaktade oss. Baserat på hans idéer skapade förvaltare och hyresgästen tillsammans en unik uteplats som kommer ge mervärde till alla som bor i området under många år.

Från p-plats till samlingsplats

Från p-plats till samlingsplats
Under 2022 har Uppsalahem deltagit i utvecklingsprojektet "Från p-plats till samlingsplats" som syftar till att omvandla outnyttjade platser i utemiljön för att skapa estetiska, sociala och ekologiska värden. I Uppsala har en yta i Gottsunda valts ut och dialog har förts med både barn och vuxna närboende kring hur ytan skulle kunna förbättras. Projektet leds av IVL Svenska miljöinstitutet och har beviljats medel från Vinnova. Även arkitektbyrå Theory Into Practice samt de allmännyttiga bostadsbolagen Örebrobostäder och Familjebostäder är projektpartners.



Varje dag året runt sköter våra duktiga medarbetare om våra gårdar och bostadsområden.

UTOMHUSMILJÖ

OMRÅDE	NÖJDA KUNDER I %	
	2022	2021
Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor	80,7	81,8
Snöröjning och sandning vintertid	80,2	84,6
Tillsyn/städning av källare/motsvarande	69,6	68,7
Belysning på gård och nära huset	85,7	86,7
Tillgång på bänkar och bord	75,1	76,0
Trafikmiljö i närområdet	78,8	77,1
Utförning av gård och närmiljö	84,7	84,6
Val av blommor, buskar och träd	76,9	77,1
Städning av gård och närmiljö	83,3	84,8

Uppsalahems kunder är överlag nöjda med utemiljön. Ett systematiskt arbete med kontinuerlig uppföljning hjälper oss att hålla hög skötselkvalitet. En generell punkt för förbättring har varit att våra hyresgäster önskar mer tillgång till bänkar och bord.

Jämställdhets- och barnperspektiv i förvaltning och stadsutveckling

I Uppsalahems Riktlinje för social hållbarhet, som tydliggör inriktning på Uppsalahems arbete med social hållbarhet, ingår jämställdhetsperspektivet och barnperspektivet. Enligt riktlinjen ska Uppsalahem arbeta för inkluderande och jämställda bostadsområden, föra en dialog med jämställt deltagande avseende utformning och förvaltning av bostadsområden samt att inkludera barnperspektivet i deltagande och dialog.

Idag inkluderas barnperspektivet och jämställdhetsperspektivet genom våra kundundersökningar i form av att hyresgästerna får ge förbättringsförslag där de tycker något saknas. Vill till exempel flera hyresgäster i ett kvarter ha en lekplats utför förvaltningen önskemålen där det finns fysiska och ekonomiska förutsättningar för det. Tyvärr finns det inte alltid möjlighet att till skapa det som saknas. Ett sådant exempel är vårt nyproducerade område Bäcklösa där utomhusytorna inte är fullt anpassade för barn. Vi tittar på möjligheterna till fysiska förbättringar i området och samarbetar med andra samhällsaktörer som arbetar aktivt med att tillgodose barns behov i området - till exempel genom läsläsning och olika fritidsaktiviteter.

Under året har vi arbetat med att ta fram en vägledning för Uppsalahems bostadsgårdar där bland annat områden

som trygghet och hälsa, sociala funktioner och integration samt barnperspektivet lyfts. Bostadsgårdarna ska uppfylla behov av likvärdiga möjligheter för utevistelse för alla och tillräckliga friytor för varierad lek för barn och unga ska finnas. Även under planprocessen beaktas barnperspektivet och där behov finns genomförs utredningar i form av barnkonsekvensanalyser.

I och med FN:s barnkonvention kommer barnperspektivet och barns delaktighet i tidiga skeden att stärkas.

Arbetet med att stärka integrationen av barnperspektivet och barns rättigheter inom Uppsalahem kommer fortsätta nästa år med en analys av övriga delar av verksamheten i ljuset av barnkonventionen.

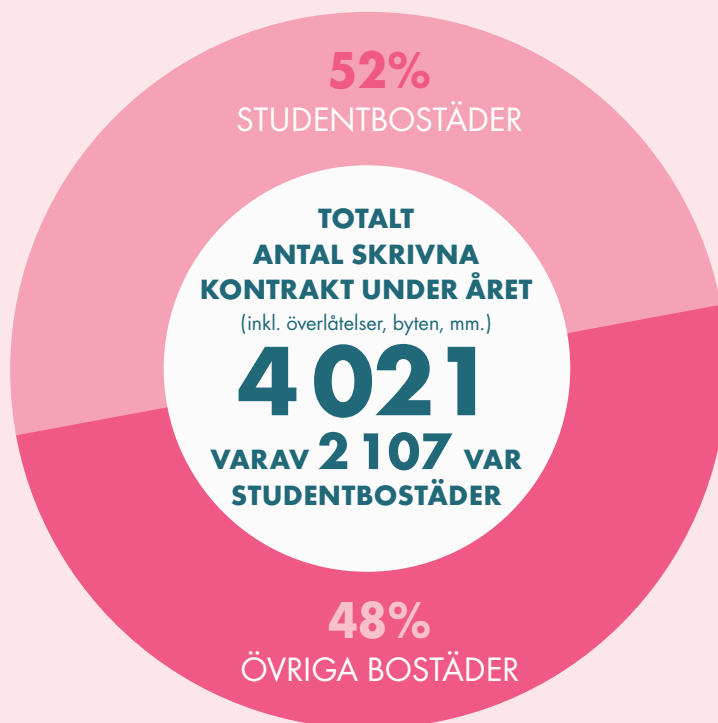
MÖTESPLATS GOTTSUNDA OCH MÖTESPLATS BÄCKLÖSA

Mötesplats Gottsunda startade 2018 som en social investering som Uppsalahem genomförde tillsammans med Uppsala kommun. Vi jobbar tillsammans med en mängd olika aktörer kring mötesplatserna, bara i år har vi samarbetat med 17 aktörer så som Uppsala basket, Biotopia, Gottsunda bibliotek, Fritidsbanken, och 4H gården.

Mötesplatsen riktar sig främst till barn i åldrarna fem till tolv, men alla är välkomna. Under sommaren 2022 hade vi i snitt 20-80 barn varje dag med en jämn fördelning av killar och tjejer. För att skapa positiva nätverk i området ser vi även vikten av att ha med föräldrar på aktiviteterna. Fler föräldrar har också efter uppmaningar från oss valt att delta. Under våren 2022 beviljades Uppsalahem finansiering från Uppsala kommun för att kunna skapa en mötesplats även i området Bäcklösa. I Bäcklösa hålls aktiviteterna huvudsakligen inomhus i en lokal i området och riktar sig till något yngre barn och deras föräldrar. Mötesplatsen i Bäcklösa har varit väldigt uppskattad av både barn och vuxna.

SOMMARSKOLOR

Även under sommaren 2022 genomfördes Uppsalahems populära sommaraktiviteter i samarbete med flera lokala föreningar. Aktiviteterna i sommarskolan är utvalda för att det ska finnas något för alla och årets aktiviteter bestod av dansskola, friidrottsskola, 4H-läger och basketskola. Totalt deltog 213 barn från hela Uppsala och sommarskolorna var populära hos både tjejer och killar där vi kunde se att 104 tjejer och 80 killar deltagit. Även under vinterhalvåret erbjuder Uppsalahem aktiviteter för barn och unga. Bland annat är Uppsalahem en av huvudsponsorerna för BandyKul som lockar ett stort antal barn att lära sig skridskoåkning och att spela bandy.



3 305
**FÖRMEDLADE
BOSTÄDER**
(inklusive student-
bostäder) via Uppsala
Bostadsförmedling 2022

TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM

Att bygga och förvalta bostadsområden där människor bor och lever sina liv är ett stort ansvar. Hur vi utformar och tar hand om våra bostäder, lokaler och gårdar påverkar både hur väl ett område fungerar idag och i framtiden men även staden i helhet.

Ta aktivt ansvar för bostadssociala frågor

Det är respektive förvaltningsteam som ansvarar för att hantera enklare bostadssociala ärenden medan mer svårlösta ärenden och utredning av otillåten andrahandsuthyrning hanteras av våra boendekonsulenter, hyresjurister och handläggare. Boendekonsulenterna och övriga medarbetare som arbetar med bostadssociala frågor är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete och de jobbar dagligen med att aktivt hantera allvarliga störningar, motverka otillåtna andrahandsupplåtelse och samverka med andra aktörer. Erfarenhetsutbyte inom det här området är viktigt och under 2022 var Uppsalahem värdföretag för Sveriges Allmännyttas välbesökta konferens ”Hemma hos Allmännyttan” med fokus på de bostadssociala frågorna.

Otillåten andrahandsuthyrning

För Uppsalahem är det viktigt att vi har trygga bostadsområden och en fungerande förmedling av lägenheter.

Uppsalahems bostäder förmedlas via Uppsala bostadsförmedling, en trygg plattform där Uppsalaborna vet att de kan hitta bostäder med rättvisa villkor. I en kommun där det under många år funnits en hård konkurrens om bostäderna, har risken för olovlig andrahandsuthyrning ökat. För att förhindra och minska olovlig andrahandsuthyrning följer Uppsalahem kontinuerligt och systematiskt upp att rätt personer bor i respektive lägenhet.

För att bevilja andrahandsuthyrning kräver Uppsalahem att förstahandshyresgästen tar ut en rimlig hyra. Trots det förekommer det att hyresgäster som hyr ut lovligt i andra hand tar ut oskäliga andrahandshyror utan vår vetskap. På vår

webbsida finns Uppsalahems Hyreskoll. Genom Hyreskollen kan vem som helst söka och se grundhyran för alla våra lägenheter, på så sätt minskar risken för oskäliga andrahandshyror.

Utöver kontroll av olovlig andrahandsuthyrning genomför vi även studiekontroller för de hyresgäster som bor i en studentbostad. För att hyra en studentbostad behöver hyresgästen uppvisa att den aktivt studerar och tar poäng vid högskola eller universitet. Uppsalahem gör studiekontroller för att säkerställa att bostäderna nyttjas av studenter. Under 2022 har Uppsalahem arbetat med att digitalisera processen för studiekontroller. En ny e-tjänst kommer göra det möjligt för studenter att snabbt och enkelt skicka in sina studieintyg digitalt.

Välfärdsbrott kostar samhället mycket pengar. Uppsala kommun och de bolag som ingår i kommunkoncernen har

BOSTÄDER TILL UPPSALA KOMMUN

ANTAL LÄGENHETER LÄMNAD TILL UPPSALA
KOMMUN FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL

84

(79 st 2021). Uppsalahem har erbjudit kommunen 162 lägenheter. Kommunen har inte haft ett lika stort behov som vi har haft beredskap för och 84 kontrakt har skrivits.

ANTAL LÄGENHETER SOM UPPSALA KOMMUN HYR
FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL (TOTALT)

483

(645 st 2021). En anledning till minskningen är att det är många av kommunens hyresgäster som har fått överta sina kontrakt själva och därmed fått ett förstahandskontrakt hos Uppsalahem.

ANTAL
ÅTERTAGNA
OLOVLIGA
ANDRAHANDS-
KONTRAKT:

106

(51 st, 2021)

HYRA UT I ANDRA HAND, ÖVERLÅTELSE OCH BYTE AV BOSTAD

Det finns tillfällen i livet då omständigheter gör att man kan behöva hyra ut sin bostad till någon annan. Giltiga skäl till andrahandsuthyrning kan till exempel vara studier på annan ort, tillfälligt arbete på annan ort, sjukhusvistelse eller provboende med en partner. Det kan

också finnas skäl för att man vill överlåta sin bostad till en närstående som man bor med eller att man behöver byta bostad med någon annan för att livet har förändrats. Alla sådana ansökningar lämnas in skriftligt och prövas av Uppsalahem.

därför ett pågående arbete mot sådana brott, där Uppsalahem representeras av säkerhetsansvarig och en boendekonsulent. Under 2022 har träffar hållits för att ta fram en handlingsplan mot välfärdsbrott. Handlingsplanen ska vara klar under 2023. Under träffarna ingår det även att identifiera och lösa problem, samt se hur vi tillsammans kan hitta vägar att stoppa organiserad brottslighet.

Vi samarbetar med Skatteverket och andra myndigheter för att motverka felaktiga folkbokföringar och bidragsfusk. Samarbete sker också med andra fastighetsägare och hyresvärdar i både Uppsala och i andra delar av landet. 2019 inledde Uppsala kommun tillsammans med Polisen en strategisk satsning 2019–2024 mot den grova, organiserade brottsligheten i Gottsunda och Valsätra. Boendekonsulenterna har sedan 2021 deltagit i samarbetet "Fokus Gottsunda" där deras roll har varit att samverka kring otillåten andrahandsuthyrning med övriga hyresvärdar som är aktiva i Gottsunda.

Bostadssociala kontrakt

Att möjliggöra för fler att bo är en viktig del i att skapa en inkluderande kommun. Tillsammans med Uppsala kommun bidrar

vi också med bostäder för nyanlända och personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. Om hyresgästerna trivs i bostaden och har fullföljt sina skyldigheter som hyresgäst klanderfritt under tolv månader i följd, har den som bor med bostadssocialt kontrakt möjlighet att teckna ett eget hyresavtal med Uppsalahem. För att motverka segregation sprids de här bostäderna ut i alla våra områden, samtidigt som vi tar hänsyn till den rådande situationen i varje område. Uppsalahems erfarenhet är att bostadssociala hyreskontrakt har lika stor andel skötsamma hyresgäster som i övriga beståndet. Under 2022 har den administrativa hanteringen av de bostadssociala kontrakten flyttats till en dedikerad handläggare.

Totalt uppgår Uppsalahems kvot från kommunen under 2022 till 162 lägenheter av nyuthyrningen till bostadssociala kontrakt (motsvarande tio procent). Under 2022 har vi förmedlat 84 lägenheter inom denna kvot.

Uppsalahem har en bra spridning på fastigheter i hela Uppsala men har flest bostäder i Sala backe, Gottsunda, Eriksberg och Luthagen. I dessa stadsdelar

finns det därför fler lägenheter med bostadssociala kontrakt även om andelen per stadsdel är relativt jämnt fördelad i olika områden. I vissa områden kan inte lika många bostäder erbjudas till kommunen eftersom de har en betydligt lägre omflyttning än genomsnittet. Det innebär att dessa områden har en lägre andel bostadssociala kontrakt.

Skulder och störningar

Under 2022 har vi fortsatt ett lågt antal betalningsförelägganden vilket innebär betalningsförelägganden på 0,23% av alla våra hyresaviseringar. Detta är en indikation på att de flesta av våra hyresgäster har möjlighet att betala sin hyra i tid.

För att förhindra skulduppbyggnad hos våra hyresgäster kommunicerar vi tätt och återkommande med dem som inte betalas sin hyra. Detta bidrar till att minska antalet betalningsförelägganden.

Vi har under 2022 kunnat se ett avbrott från den kraftiga ökning av antalet störningar som varit ett faktum under både 2020 och 2021. Den stora anledningen till minskningen av störningar tror vi beror på att restriktionerna för pandemin släpptes och att våra hyresgäster kunde börja leva sina liv som vanligt även utanför sina hem.



Merparten av störningarna rörde vanliga ärenden såsom hög ljudnivå hos grannen, rökning på balkong och fest.

Sensorteknik i trappuppgångar

Under hösten startade vi ett pilotprojekt som syftar till att stärka trygghetsarbetet i våra trapphus och allmänna utrymmen. Vi inledde tester med en sensorteknik som känner av ljud och avvikande lukter såsom rök. Vid avvikande ljud och lukt utmärks dessa i datainsamlingen för det enskilda trapphuset och vi kan få en överblick över vad som sker i trapphusen och under vilka tider. Vi kan då kartlägga avvikelserna eller direkt koppla dem till ett vaktbolag som agerar på händelsen. Med hjälp av sensortekniken kan vi få en helhetsbild över vad som sker i våra trapphus när vi inte är där. Tekniken samlar inga känsliga personuppgifter och bryter därför inte mot dataskyddsförordningen (GDPR) eller våra hyresgästers personliga integritet.

Efter att ha utvärderat pilotprojektet har vi beslutat att fortsätta med trygghets-sensorer. Med hjälp av sensorerna får vi mätbara resultat samtidigt som vi kan effektivisera trygghetsarbetet. Vi ser exempel på ökad trygghet och nöjda kunder i områden där vi testat trygghetssensorer.

Förebygga social oro och öka tryggheten i våra områden

Som hyresvärd tar Uppsalahem ett stort ansvar för att säkerställa att våra bostäder och bostadsområden är trygga och säkra. Vi kan se i vår kundundersökning att vissa bostadsområden uppfattas som mindre trygga än andra och tyvärr förekommer det social oro i flera av Uppsalas stadsdelar. Basen i Uppsalahems arbete är en aktiv förvaltning med personal som sköter våra områden. Vi arbetar också med förebyggande arbete och för att se till att obehöriga inte vistas i gemensamma utrymmen såsom källare och tvättstugor arbetar vi ständigt med att förbättra skalskyddet genom att till exempel stegvis installera Aptus passersystem i alla våra fastigheter. De gånger vi får rapporter om inbrottsförsök ser vi över skalskyddet genom att byta dörrar, lås eller installera brytskydd samt vid behov begränsa tillträde till vissa gemensamma ytor vissa tider på dygnet för att försvåra olovligt intrång från obehöriga. Säkerhetsansvarig arbetar i nära samarbete med förvaltningen för att tillsammans studera problembilden på plats och vidta åtgärder.

I vissa fall räcker inte dessa åtgärder för att våra hyresgäster ska känna sig trygga.

Uppsalahem kan då vidta åtgärder så som att väktare ronderar områden.

Vi arbetar även kontinuerligt med att förbättra belysningen i våra områden för att undvika mörka platser och passager. Detta gör vi genom att byta ut eller renovera den äldre belysningen och införa LED-belysning med bättre ljuskvalitet. Alla dessa insatser har även en förebyggande verkan gällande tillbud och skadegörelse

Områdesvärdar

För att få in mer närvaro av personal på kvällar och helger har vi anställt fyra områdesvärdar. Områdesvärden är en ny roll på Uppsalahem och de kommer att jobba kvällar både på vardagar och helger - i första hand Gottsunda och Bäcklösa. Områdesvärdarna kommer arbeta med sådant som vi inte alltid kan göra dagtid. Det kan vara att kolla hur belysningen fungerar i våra områden eller att knacka dörr för att prata med hyresgäster. De kan även titta till specifika platser där det varit stökigt så som cykelförråd, förråd, garage och trapphus för att se så det inte pågår oönskad aktivitet och "häng" där. Vi kommer anställa totalt sex områdesvärdar för att täcka in hela södras distrikt. Efter

TRYGGHETSINDEX NÖJKUNDUNDERSÖKNING

OMRÅDE	NÖJDA KUNDER I %	
	2021	2022
Belysning på gård och nära huset	86,7%	85,7%
Förrådens säkerhet mot inbrott	65,4%	65,4%
Kontakt med grannarna	81,8%	83,0%
Personlig trygghet i källare/motsvarande	75,2%	76,0%
Personlig trygghet i området kvällar/nätter	79,0%	81,5%
Säkerhet mot inbrott i lägenheten	77,0%	79,2%
Störs inte av grannars sätt att leva	74,4%	77,4%
Trygghet i trapphus	87,4%	88,2%
Trygghet	78,4%	79,6%

Resultat från kundundersökning för trygghet

Visas på en 100-procentig skala där procentsatsen är de kunder som är nöjda och mycket nöjda.



OMRÅDESVÄRDAR

Rollen områdesvärdar införs för att skapa trygghet och öka Uppsalahems närvaro i våra områden utanför kontorstid. Med start i Gottsunda finns nu områdesvärdarna på plats på kvällar och helger för att bidra med service och hålla kontakt med hyresgäster.



det görs en utvärdera om vi ska utöka rollen till fler områden. Förhoppningen är att våra områden kommer att upplevas som tryggare med vår närvaro och att vi ska kunna fånga upp fler synpunkter från våra hyresgäster.

Trygghetsvandringar

I flera av våra områden genomförs även så kallade trygghetsvandringar. Till dessa vandringar bjuds olika representanter in så som boende i området, representanter från Hyresgästföreningen, personal från Uppsalahem, andra fastighetsägare, Uppsala kommun och Polisen. Trygghetsvandringarna resulterar i åtgärdslistor som vi använder för att förbättra skötseln av den yttre miljön i området. Till exempel kan vi behöva beskära ett buskage lite mer än innan för att en gångväg ska kännas trygg och trevlig att gå på. Vi uppmuntrar även att våra hyresgäster startar lokala grannsamverkansföreningar då vi ser det som en mycket positiv del i vårt trygghetsarbete.

EST- Effektiv samordning för trygghet

Uppsala kommun har initierat ett gemensamt verktyg för att medverkande parter kontinuerligt ska kunna samla information, skapa gemensamma lägesbilder och föreslå insatser med syfte att minska och förebygga otrygghet. Uppsalahem medverkar i EST tillsammans med olika delar av kommunen samt Polisen.

Medborgarlöfte i Sala backe och på Brantingstorg

Utifrån den veckolägesbild som genomförs inom metoden EST såg Uppsala kommun, Polisen och Uppsalahem att tryggheten i stadsdelen Sala backe behövde stärkas. Därför tecknade Uppsala kommun, Polisen och Uppsalahem ett medborgarlöfte mellan parterna som löpte under perioden 16 maj till den 16 oktober 2022.

Under perioden för medborgarlöftet har vi på Uppsalahem bland annat haft väktarrondering under sommarperioden, varit delaktiga i trygghetsvandringar, monterat brytskydd på flera dörrar, anställt

sommarjobbare och kommunicerat med de boende med mera. En viktig del inom samarbetet med medborgarlöftet var att Polisen utökade sin närvaro i stadsdelen. I vår kundundersökning kunde vi efter medborgarlöftets slut se att det sammanvägda trygghetsindexet för Uppsalahems bostäder i Salabacke ökade från 76,18 procent i december 2021 till 77,21 procent i november 2022.

Utsatta områden

2017 listades Gottsunda som ett "särskilt utsatt område" av polisen. Uppsala kommun har ett uttalat mål att stadsdelen ska tas bort från denna lista och har därför formulerat en handlingsplan för Gottsunda/Valsätra som Uppsalahem aktivt bidrar till. En av de insatser som Uppsalahem genomför är Mötesplats Gottsunda som syftar till öka tryggheten och bidra till en meningsfull fritid för barn och unga i Gottsunda.

I Gottsunda/Valsätra ingår även Uppsalahem i en fastighetsägarförening som består av de fyra största hyresvärdarna i området. Det fortsatta arbetet med att knyta till sig fler samarbetspartners och utöka trygghets- och trivselaktiviteter för hyresgästerna samt att tillskapa en gemensam budget för ett utvecklat samarbete är högt prioriterat. Ett motsvarande arbete har också genomförts i Gränby och Kvarngärdet där Uppsalahem ingår i en grupp som undersöker platssamverkan inom det geografiska området.

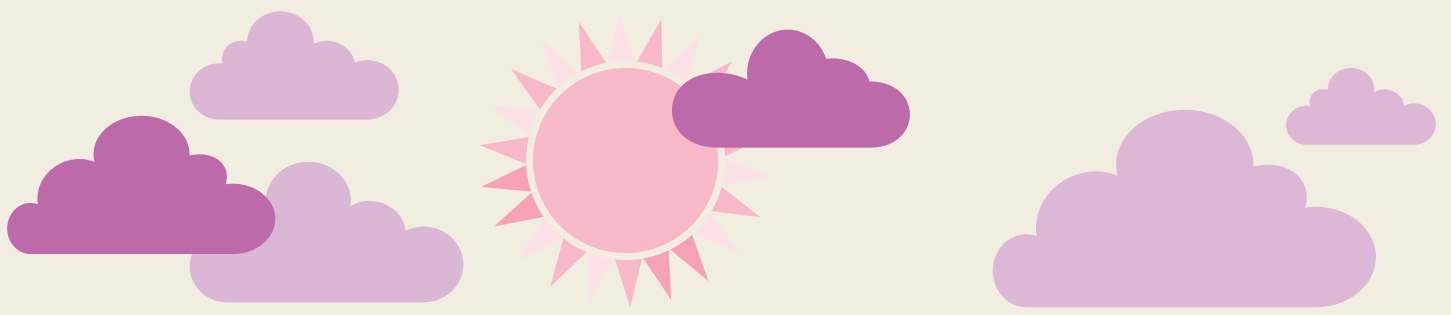
Uppsalahem ser även utmaningar i andra områden än Gottsunda gällande trygghetsfrågor, och arbetar systematiskt med att förbättra tryggheten för våra hyresgäster. Som en del i arbetet inkluderas trygghet som en parameter i kundundersökningen. 2022 var resultatet gällande trygghetsindex för hela Uppsalahem 79,6 procent, vilket är en ökning jämfört med 78,4 procent år 2021, vilket ligger bland de 25 % bästa jämförbara bolag i branschen enligt AktivBo:s undersökning.

Den upplevda tryggheten skiljer sig mellan Uppsalahems områden, och vi arbetar ständigt med att öka tryggheten i alla de områden som berörs. Under året såg vi att den upplevda tryggheten minskade i några av våra områden. Tack vare kundundersökningen, som vi skickar ut en gång i månaden, kunde vi snabbt agera och sätta in rätt åtgärder vilket gjorde att trygghetsupplevelsen steg.

Inkomstkrav för nyproduktion och utvalda utvecklingskvarter

Under 2018 tog vi bort inkomstkravet för uthyrningen av våra lägenheter. Vi har sett att detta inte har lett till ökade svårigheter för våra hyresgäster att betala sin hyra. Däremot kan vi se att där kötiden har varit kortare än i övriga beståndet/eller läget ansetts vara mindre attraktivt, har vi fler hyresgäster som uppstår försörjningsstöd. I samma områden har vi samtidigt också högre trångboddhet, högre slitage på lägenheterna, fler störningar, nedskräpning och en större känsla av otrygghet. Detta har främst blivit påtagligt i några av våra senaste nyproduktionsprojekt, t ex Bäcklösa, men förekommer även i vissa andra områden. Under slutet av 2021 tog därför styrelsen beslut om att åter införa inkomstkrav för nyproduktion och vissa utvalda utvecklingskvarter i det befintliga beståndet. Förhoppningen är att beslutet kommer motverka uppkomsten av utanförskapsområden, öka stabilitet och trygghet och bidra till att hålla kommunens kostnader för försörjningsstöd nere.

Det vi kunnat se hittills är att förändringen inneburit att flera som sökt bostäder i främst Bäcklösa har fått avslag då de inte uppfyller inkomstkraven om taxerad inkomst motsvarande normalbeloppet kvar att leva på efter att hyran betalats. Vidare kommer en första utvärdering av de nya reglerna gällande inkomstkrav att genomföras under våren 2023, då ett år har gått sedan implementeringen av de nya riktlinjerna.



KLIMAT- OCH MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN



BYGGA OCH FÖRVALTA HÅLLBARA BOSTÄDER

Uppsalahem arbetar med hållbarhet genom hela sin verksamhet, från idéstadiet till det färdiga huset och vidare med effektiviseringar av redan byggda hus. Miljösmarta lösningar prövas och utvärderas för att resurserna ska användas så effektivt som möjligt.

Energianvändning på Uppsalahem

Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av samhällets energianvändning och har därför stor potential att påverka. För Uppsalahem är energi en viktig miljöfråga och vi arbetar med att minska vår energianvändning både genom energibesparingar och satsningar på förnybar energi. Minskad energianvändning bidrar även till lägre driftkostnader och ett skydd mot stigande energipriser vilket i sin tur bidrar till en tryggare ekonomi för företaget och våra kunder.

Uppsalahems energistrategi ligger till grund för allt vårt arbete med energi-frågor. Den täcker frågor som inköp, energibesparande åtgärder, energieffektivt byggande, förebyggande och avhjälpande åtgärder samt hur vi jobbar med införande av ny och förnybar energiteknik.

Utöver energistrategin arbetar vi utifrån Uppsalahems miljöriktlinje och fastställda energimål i affärsplanen. Energibesparingsmålet för 2022 var att uppnå en tvåprocentig minskning av energianvändningen. Som medlem i Uppsala klimatprotokoll har Uppsalahem även antagit målet att ha klimatneutral fjärrvärme, bra miljöval-el, inga egna fossileldade värmepannor, att genomföra projekt över systemgränser och spara 20 procent energi mellan 2020-2030. Av de målen återstår energieffektiviseringsmålet, resten är uppnådda under 2022. Uppsalahem deltar dessutom i Allmän-

nyttans klimatutmaning med målet att vara en fossilfri allmännytta senast 2030 och ha 30 procent lägre energianvändning till 2030 jämfört med energianvändningen år 2007.

En stor del av energianvändningens klimatpåverkan härrör till energin vi köper in från leverantörer. Från och med januari 2020 köper Uppsalahem klimatneutral fjärrvärme till hela fastighetsbeståndet, vilket innebär att vi kraftigt minskat våra klimatutsläpp från uppvärmningen av våra fastigheter. För vår elförsörjning har vi under 2022 köpt in el från förnyelsebara

källor till hela beståndet. För att tillföra förnyelsebar el- och värmeproduktion har vi ett eget vindkraftverk som producerar motsvarande cirka 30 procent av vårt behov av fastighetsel. Vi har även egen biobränslebaserad värmeproduktion samt solfångare för att täcka delar av behovet för uppvärmning och varmvattenberedning.

I alla större investeringsprojekt utvärderas möjligheten att optimera energianvändningen, vilket inkluderar att se över möjligheten att tillföra lokalt förnybar energiproduktion och energilagring. Vi har även tagit fram en

KLIMATKORRIGERAD ENERGIANVÄNDNING PER KVM/ÅR I KWH



**UPPSALAHEM MINSKADE
SIN ENERGIANVÄNDNING
(VÄRME OCH EL) MED**

1 582 MWH

**FRÅN FÖRE-
GÅENDE ÅR.**

ENERGIFÖRBRUKNING OCH KÄLLOR (GRI 302-1)

	Absolut energianvändning (MWh)	Förnybar andel
	2022	2022
Bensin*	25	0
Diesel*	164	0
a. Total användning av icke-förnybara bränslen	189	0
HVO100 (Biodiesel)*	106	100%
Naturgas*	51	100%
biogas*	441	100%
pellets**	1170	100%
bioolja**	217	100%
b. Total användning av förnybara bränslen	1 985	100%
Värme (fjärrvärme***, pellets**, närvärme*** och bioolja**)	139 975	98%
Kyla	0	-
El**	22 211	100%
Drivmedel till fordon och maskiner *	787	75,9%
c. Total el-, bränsle-, värme- och kylförbrukning	162 973	99,9%
Total såld el**	5 504	100%
Total såld uppvärmning	0	-
Total såld kylning	0	-
d. Total såld energi	5 504	100%
e. Total energiförbrukning (c-d)	157 469	-

*Värmevärden enligt Allmännyttans Klimatinitiativ

** Uppmätt med energi- och flödesmätare för värme, el och vatten

*** Leverantör tillhandahåller energimått

plan för att installera solceller på alla tak där så är hållbart och möjligt. Vi ser att det finns goda förutsättningar att installera fler solcellsanläggningar i det befintliga beståndet. Under åren 2020-2022 har vi installerat 13 stycken anläggningar på sammanlagt 500 kW, vilket gör att vi nu har en total installerad effekt på 650 kW med en elproduktion motsvarande behovet för 91 stycken villor värmda med fjärrvärme. Vi har utöver det sju stycken anläggningar (300 kW) i upphandlingsskede med byggstart under 2023 och ytterligare 15 stycken anläggningar under projektering.

Under året har vi deltagit i ett forskningsprojekt med Lunds Tekniska

Högskola för att lära oss mer om lösningar för invändig isolering. Vi har även samarbetat med Uppsala universitet i mätprojekt om högupplöst elförbrukning för att kunna titta på möjligheter till energidelning och andra spännande forskningsprojekt.

Energibesparingar

Under 2022 har Uppsalahem genomfört ett flertal projekt i det befintliga bostadsbeståndet för att minska energianvändning, förbättra inomhusklimatet och minska miljöpåverkan. Under 2022 har vi till exempel på August Södermans väg drivit ett energieffektiviseringsprojekt som beräknas ha en årlig besparing på ca 1050

MWh/år. I nyproduktionsprojekten ser vi möjligheterna i att samverka om energilösningar med verksamheter för att skapa mer effektiva och hållbara energisystem i redan energieffektiva bostäder.

När vi renoverar försöker vi alltid hitta lösningar för att minska energianvändningen och prövar möjligheten att tillföra lokal produktion och lagring av el. Vi tittar även på införandet av individuell mätning av kall- och varmvattenförbrukning för hyresgäster, vilket vi har sett bidra till minskad vattenförbrukning och energianvändning. För att behålla prisrimliga hyror får vi ibland välja bort vissa energibesparingsåtgärder som inte är helt nödvändiga.

Avfall och cirkularitet

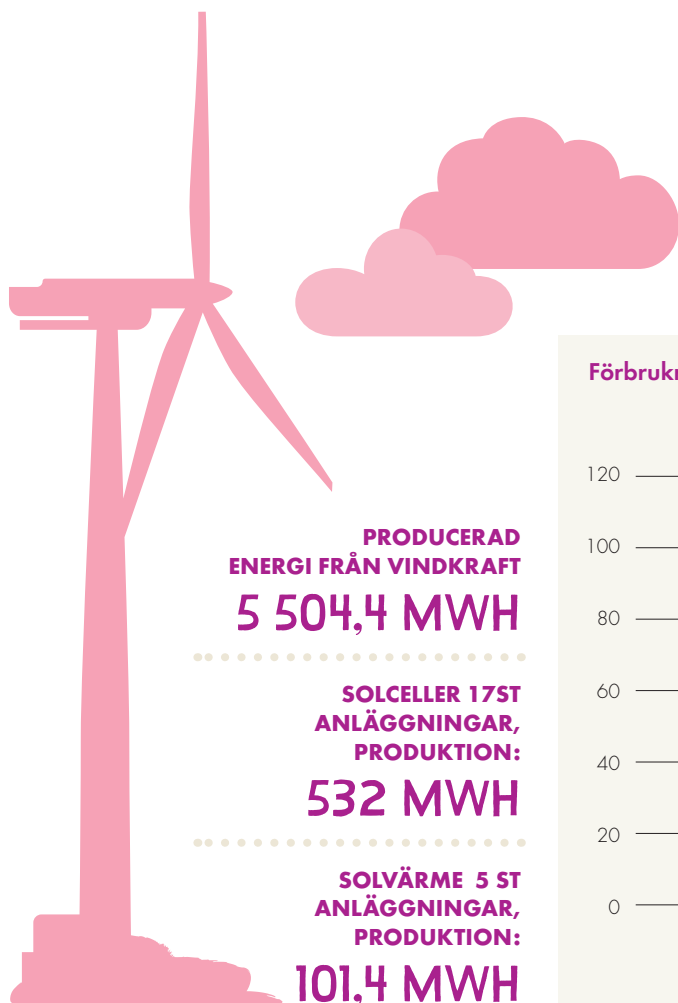
i bygg- och renoveringsprocesser

Att bygga och renovera fastigheter ger upphov till stora mängder byggavfall. Idag går endast en liten del till materialåtervinning och återbruk inom byggsektorn medan den största delen går till förbränning eller deponi.

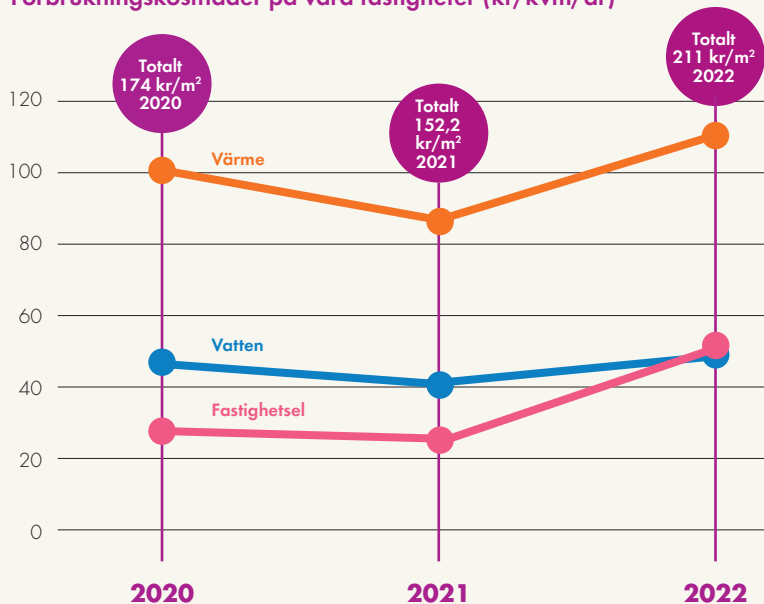
Vi för kontinuerlig dialog med våra entreprenörer om hur vi tillsammans kan arbeta för att minska avfallsmängderna i våra bygg- och renoveringsprojekt. Genom att i god tid inventera befintliga fastigheter inför kommande renoveringsprojekt och rivning kan vi planera för ökat bevarande och återbruk i projekten. Avfall ska i första hand minimeras och det avfall som uppstår ska sorteras enligt angivna krav i Uppsalahems miljöbeskrivning för att möjliggöra så mycket materialåtervinning som möjligt. Sorteringsgraden för indikatorn Byggavfall för pågående renoveringsprojekt ligger i snitt på 88%. Från och med 2021 rapporterar vi också in farligt avfall enligt den nya avfallsförordningen.

Återbruk inom det befintliga fastighetsbeståndet

Material som används i byggprocessen ger upphov till en stor påverkan på miljö och samhälle när de utvinns, produceras och transporteras. Att både minska mängden byggmaterial som används och i större



Förbrukningskostnader på våra fastigheter (kr/kvm/år)



utsträckning återanvända material kan ge stora utsläppsminskningar.

Eftersom varje fastighet är unik ser möjligheten för återbruk olika ut i varje projekt och vi inventerar vad vi själva kan återanvända i väntan på en kommande renovering. Det kan vara material och varor som inte längre finns på marknaden, men som behövs i andra fastigheter. Under en veckas tid har förvaltningen möjlighet att hämta det de kan ha användning för på sina områden. Vi kallar detta för "Uppsalahemveckan".

Under året har vi haft ett stort projekt på vårt område Rackarberget där vi renoverar ca 400 studentrum och studentlägenheter. I samarbete med vår byggtreprenör och andra underentreprenörer utreder vi vad som går att återbruka. Vi tittar då bland annat på att spara till exempel diskbänkar, badrumsposlin, garderober och fönster, antingen direkt i lägenheten eller för att återanvända i andra fastigheter. Utredningen kommer vara färdig i början av nästa år och vi vet då ifall något är tekniskt möjligt att återbruka samt vad det innebär för kostnader.

Stora volymer av material och varor är sådant som Uppsalahem inte kan återbruka inom den egna organisationen. Det kan till exempel vara fönster i ett helt område som har nått sin tekniska livslängd. I dessa fall är det svårt att hitta en mottagare då det saknas en storskalig marknad för återbruk i bygg- och fastighetssektorn. Uppsalahem har deltagit i, och även delfinansierat, den förstudie som kommunen drivit för att undersöka hur en återbruksdepå för byggmaterial kan utvecklas i Uppsala. Uppsalahem kommer även vara med i det fortsatta arbetet om kommunen beslutar att ta återbruksdepån vidare.

När återbruk inte är möjligt arbetar vi för att så långt som möjligt materialåtervinna. Sorteringen kontrolleras bland annat på miljöronder och vid leverantörsrevisioner. Sedan 2020 har Uppsalahem en indikator i affärsplanen för att följa sorteringsgraden av byggavfallet vid nyproduktion och större renoveringar, vilket innebär att sorteringen följs upp vid prognostillfällen och årsbokslut. Rivningsavfall inkluderas inte i uppföljningen av sorteringsgraden, däremot inkluderas det

i de totala avfallsmängderna i projektets slutdokumentation. Sorteringsgraden har ökat kontinuerligt under den tid vi följt den. Detta bedömer vi beror dels på den ökade kontrollen från vår sida, men också på hårdare lagkrav gällande sortering.

Miljöcertifiering av nyproduktion

Uppsalahems nyproducerade byggnader projekteras och byggs enligt miljöcertifieringssystemet Svanen. Tidigare har även Miljöbyggnad använts, och en del projekt behöver fortfarande verifieras för att få sin slutliga certifiering inom detta system.

Klimatpåverkan

från material följs upp genom klimatberäkningar i nyproduktionsprojekten.

Miljöcertifiering är en kvalitetssäkring ur miljösynpunkt och innebär att höga krav ställs på energianvändning, inomhusmiljö och att miljö- och hälsofarliga ämnen i byggmaterial undviks. Projektering för att uppnå Svanen-certifiering i projektet Rackarberget X2 påbörjades under 2022. Verifieringen av miljöbyggnads-certifieringen för Gårdshuset i Sverre samt Dansmästaren pågick under året.

Säkerställa giffria bostäder

Att säkerställa att byggmaterial är fria från farliga ämnen är viktigt ur både miljö- och hälsosynpunkt och det finns med som en del i vår miljöriktlinje. Vi följer de krav som finns för sanering av vissa farliga material, som till exempel PCB, i befintliga fastigheter. I samband med rivningar och renoverings- och underhållsarbeten görs inventeringar för att säkerställa att farligt material identifieras och tas omhand på rätt sätt. Det handlar även om att välja bort farliga ämnen i nya material som vi bygger in i våra fastigheter. Till vår hjälp i detta arbete använder vi miljödata från databasen SundaHus i projekten. Med hjälp av databasen kan vi välja bort byggvaror med farliga ämnen och hitta bättre alternativ, men även dokumentera vad vi bygger in genom att registrera varor i loggböcker.

Ibland saknas alternativ som klarar Uppsalahems krav på ämnesinnehåll och i dessa fall ska avvikelser godkännas av Uppsalahem och dokumenteras i loggböckerna. Loggböckerna följs upp vid miljömöten och miljörevisioner samt löpande i projekten. Det görs även stickprov på miljöronder. 84% av de registrerade varorna i loggböckerna i projekten som pågick under 2022 hade de bästa bedömningarna A eller B i SundaHus.

Förvalta och underhålla befintliga fastigheter

På Uppsalahem tar vi hand om våra fastigheter och våra kunders hem varje dag året runt. Trappor städas, gårdar pysslas om, fastighetstekniker rycker ut för att fixa läckande kranar och byta trasiga kylskåp. Ibland behövs större åtgärder för att hålla husen i gott skick. För att få en samlad och övergripande bild av kommande underhållsbehov har vi tagit fram underhållsplaner för alla våra områden. Dessa hjälper oss att hålla koll på våra fastigheters status och är ett stöd när vi planerar underhåll. Varje hus är unikt och när vi i

underhållsplanen ser att det kan vara dags att utföra åtgärder gör vi en besiktning av husen. Vi får då en bild av i vilket skick huset är och vad som faktiskt behöver göras och inte. Vi gör enbart åtgärder där vi ser att det behövs.

Ett underhållsprojekt omfattar utöver tekniska uppgraderingar även förbättringar för våra kunder och för miljön. Där det är möjligt renoverar vi befintlig inredning, men om materialen behöver bytas försöker vi byta till hållbara materialval. Vi tar också in hyresgästernas önskemål via till exempel den dagliga kontakten med våra kunder och kundundersökningar.

Årets genomsnittliga resultat för serviceindex, som mäter hur kunderna uppfattar vår service, blev 81,6% (81,4% 2021) vilket är något över jämförbara hyresvärdar. Uppsalahems produktindex, som mäter hur attraktiv vår produkt upplevs, är bland de 25 % bästa i jämförelse med andra bostadsbolag som har 11 000 lägenheter eller fler. För produktindex blev det genomsnittliga årsresultatet 78% (77% 2021). Genom att analysera de månatliga kundmätningarna ser vi vad vi behöver arbeta mer med i varje område.

Skapa en god inomhusmiljö

Eftersom ett viktigt fokusområde för oss är trivsel i bostaden ställer vi frågor i kundundersökningen om hur man upplever våra inom- och utomhusmiljöer. Det blir en tydlig indikator på hur bra och trivsamma våra bostäder är.

Inom ramen för Uppsalahems ISO-certifierade miljöledningssystem pågår ett systematiskt arbete för att förbättra inomhusmiljön i våra bostäder. Under 2022 gjordes en genomgång av flera av våra rutiner för att förbättra uppföljningen av utförda åtgärder och besiktningar som läggs in i vår fastighetsdatabas.

Varje år genomförs flera olika mätningar för att bland annat kontrollera luftkvaliteten i husen, såsom obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätningar. Under 2022 har Uppsalahem arbetat aktivt med att utföra OVK besiktningar som blivit försenade under coronapandemin. Planen är att vara helt i fas innan årets slut. Uppsalahem följer och arbetar aktivt efter fastighetsägarens egenkontroll.

När vi renoverar ser vi alltid över möjligheten att förbättra husens isolerande egenskaper och ventilation. Vi gör detta genom att till exempel införa bättre ventilation med värmeåtervinning och renovera

fönster vilket sparar energi, minskar energianvändningen och ger ett bättre inomhusklimat, det vill säga dubbel nytta för våra kunder och miljön.

Uppsalahem har under 2022 startat flera projekt för att förbättra inomhusmiljön genom fastighetsautomation. Under 2022 provar Uppsalahem ett nytt koncept för fastighetsautomation på kvarteret Einar där målet är att kunna styra fastigheten effektivare och smartare för ett jämnare och bättre inomhusklimat samtidigt som energianvändningen minskar. Pilotprojektet i kvarteret Einar kommer att utvärderas för att därefter införas i fler kvarter om utfallet är tillräckligt bra.

Legionella

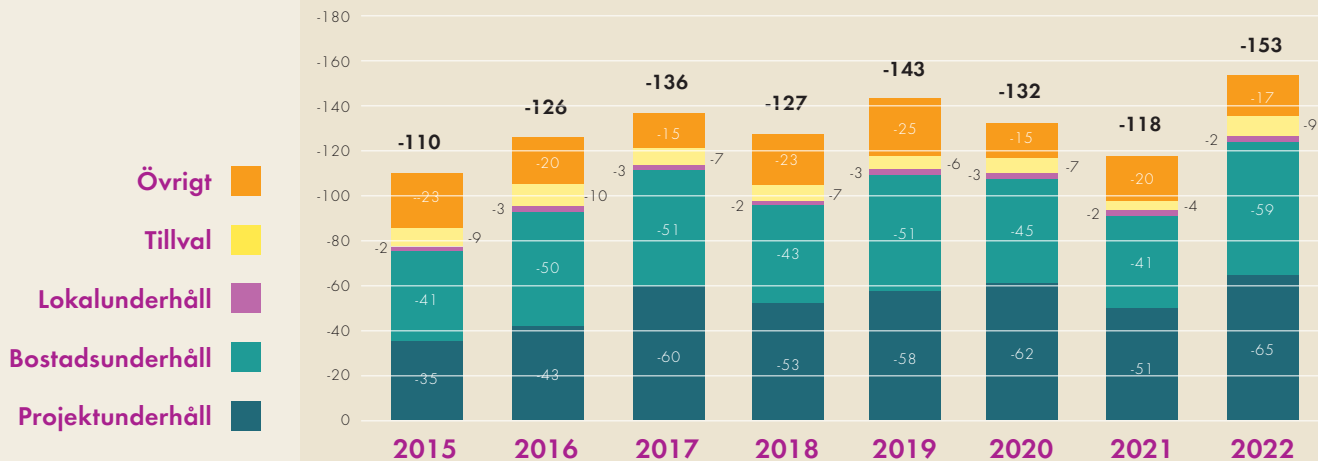
Under sensommaren upptäcktes flera fall av legionella i Uppsala. Miljöförvaltningen hos Uppsala kommun har tagit stickprover på idrottshallar där det visats att 43 procent hade legionella i vattnet. Det har också drabbat Uppsalahem där vi under året haft tre ärenden från miljöförvaltningen där lägenheter haft höga värden av legionellabakterien. På Uppsalahem har vi rutiner för hur vi ska hantera legionella om det uppkommer. I de fall vi drabbats har vi tagit vattenprover för analys i området för att säkerställa att legionella inte finns på fler ställen i vattenledningen. Där legionella påvisats har vi höjt temperaturen till drygt 60 grader som är den temperatur som gör att bakterien inte kan överleva. Vi har också haft samarbete med experter för att hantera legionella.

RESULTAT INOMHUSMILJÖ ENLIGT KUNDUNDERSÖKNINGEN (RESULTAT I %)

INOMHUSMILJÖ	2021	2022
Luftkvalitet/ventilation	68,4	70,8
Temperatur/värme-komfort sommartid	65,3	65,7
Temperatur/värme-komfort vintertid	47,4	53,9
Index inomhusmiljö	60,4	63,5

Upplevelsen av inomhusmiljön har ökat något jämfört med föregående års mätning. Ett område vi ökat på men måste fortsätta fokusera på är innetemperaturen och värme-komfort vintertid.

UNDERHÅLLSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER Kr/m² 2022



DRIFTKOSTNADER KR/M² 2022





Smarta brandvarnare och fuktsensorer

När tekniken utvecklas kan vi dra nytta av det genom att testa nya innovativa lösningar som kommit ut på marknaden. Ett sådant exempel är de test vi under slutet av 2022 och början av 2023 gjorde med smarta brandvarnare och fuktmätare. Med de smarta brandvarnarna skickas larm direkt till de mottagare vi väljer att koppla på, till exempel larmcentral och räddningstjänst. De boende kan även välja om de via en app vill ha larm från sina och grannars brandvarnare även när de inte är hemma. Fuktsensorerna fungerar på liknande sätt och installeras under diskbänken för att känna av onormalt höga nivåer av fukt. På så sätt kan vi som fastighetsägare i tidigt skede se om vi behöver vidta åtgärder för att förebygga att vattenskadorna uppstår. Vi kan genom appen följa både brandvarnare och fuktsensorerna och vi kan till och med se om en brandvarnare behöver service eller om de plockas ner. Pilotprojektet med smarta brandvarnare och fuktsensorer testas nu i 33 av våra lägenheter. Efter utvärdering ska beslut fattas om vi ska införa dessa på fler ställen i vårt bestånd.

SKAPA FASTIGHETER MED HÖG RESILIENS MOT KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Handlingsplan för klimatanpassning

Klimatanpassning handlar om arbete kopplat till de effekter ett

förändrat klimat får på verksamheten. För Uppsalahem är arbetet med klimatanpassning starkt knutet till skydd av hyresgäster och fastigheter för att kunna säkerställa en god boendemiljö. Det finns flera identifierade effekter, men de områden som är högprioriterade för oss är skydd mot översvämningar och skyfall samt beredskap för att hantera höga temperaturer. Handlingsplanen beslutades av ledningsgruppen 2019 och uppdaterades 2021. De aktiviteter som ingår i planen inkluderas i avdelningarnas ordinarie verksamhetsplaner och uppföljning sker inom ramarna för internkontrollplanen.

Under 2022 har Uppsala kommun uppdaterat den översiktliga översvämningsskarteringen och en ny skyfallsskartering lanserades även av Uppsala Vatten. Den nya översvämningsskarteringen visar att Uppsala är ett område med betydande risk för översvämning, men konsekvenserna av en översvämning från Fyrisån bedöms nu bli mindre än vad den tidigare versionen pekat på. Skyfallsskarteringen visar vilka ytor som kan översvämmas vid ett givet extremt regn, och det finns flera riskområden i Uppsala. Under 2023 kommer den befintliga handlingsplanen för klimatanpassning att uppdateras, för att inkludera det nya kartunderlaget.

Under 2022 har Uppsalahem arbetat med dagvattensmagasin och fördrojningsmagasin i Sala backe och i Käbo som ska bidra till en mer hållbar dagvattenhantering.

Vinnovaprojektet "Samverkan för en hållbar hantering av dagvatten på kvartersmark"

Uppsalahem deltar i projektet "Samverkan för hållbar hantering av dagvatten på kvartersmark", tillsammans med Research Institutes of Sweden (RISE) och tretton andra projektpartners, med ekonomiskt stöd av Vinnova. Problemen och utmaningarna med översvämningar samt spridning av föroreningar och vattenbrist förutspås öka i våra städer. Klimatförändring och urbanisering kräver att dagvatten hanteras både ovan och under mark på ett säkert och kostnadseffektivt sätt.

Under 2022 har fokus legat på aktiviteter som syftar till att utveckla konceptlösningar för hållbar dagvattenhantering på kvartersmark som passar olika typer av funktioner och behov på en bostadsgård. Som en del av det har en enkät för informationsinhämtning genomförts hos de boende i Bäcklösa kopplat till slutanvändarnas upplevelser och erfarenheter av redan byggda dagvattenanläggningar.

RISE har även under året beviljats medel från Naturvårdsverket för erfarenhetsinhämtning. I projektet undersöks Uppsalahems dagvattenåtgärder i Östa Bäcklösa, Brillinge, Dansmästaren samt Von Kraemers Allé, med syfte att identifiera och försöka beskriva framgångsfaktorer för en hållbar dagvattenhantering vid nyproduktion.



Biologisk mångfald och ekosystemtjänster

För Uppsalahem är arbetet med biologisk mångfald och ekosystemtjänster kopplat till vårt arbete med att skapa attraktiva bostäder och trivsamma bostadsgårdar samt till att bidra till klimatanpassning av den byggda miljön. Uppsalahem har tydliggjort mål för biologisk mångfald inom vår förvaltning och ett flertal projekt har genomförts med syfte att bevara och utveckla ekosystemtjänsterna på befintliga markområden.

Under 2022 har Uppsalahem färdigställt handlingsplanen för biologisk mångfald och ekosystemtjänster, som identifierar vilka möjligheter Uppsalahem har att gynna biologisk mångfald, för att ta hänsyn till och förstärka ekosystemtjänster i fysisk planering, genomförande och förvaltningskedje.

Uppsalahems nya vägledning för bostadsgårdar inkluderar social och ekologisk hållbarhet utifrån gårdsperspektiv och ska utgöra en gemensam målbild för bostadsgårdens innehåll och grundläggande gårdskvaliteter. De nya riktlinjerna för hållbara utemiljöer kommer implementeras under nästa år.

Med finansiering från Boverkets stöd för "Gröna och trygga samhällen" har Uppsalahem under 2022 investerat i goda miljöer för insekter, samt utökade samlingsplatser på våra gårdar i Gottsunda. Exempelvis har vi planerat smultron och vinrankor, rustat upp och tillskapat planteringar och sittgrupper, samt planerar för flera insekts hotell.

Trygga renoveringar för hyresgäster

Om det är många olika underhållsåtgärder som behöver utföras på ett och samma hus kallar vi det för en renovering. Ofta behöver vi samordna dessa åtgärder då de påverkar varandra - så som fönster och ventilation, stammar och invändiga ytskikt. De flesta hus behöver renoveras efter 50 år, men det varierar beroende på hur huset är byggt och vilka underhållsåtgärder som har genomförts tidigare. Trots en bra spridning på hus från olika år så finns det många byggnader från 1950- och 1960-talet i Uppsalahems bestånd som står inför behov av större åtgärder. Totalt beräknas fastigheter med runt 6 000 lägenheter vara i behov av renovering de kommande 15 åren.

Renovering med hyresgästen i fokus

För Uppsalahem är huvudfokus på renoveringarna ska genomföras på ett sätt som är hållbart för våra hyresgäster, miljön och företaget. Hyresgästernas synpunkter och inflytande är viktigt. Dessa får vi genom att se över de felanmälningar som vi fått in från dem som bor i husen, genom kundundersökningar, samtal, möten och samråd med hyresgäster och Hyresgästföreningen.

Varje hus är unikt och det görs alltid en förstudie med besiktning på de hus som är i behov av renovering. Utifrån hyresgästernas synpunkter och de behov som finns planeras vilka åtgärder som krävs. Vi strävar efter att bara göra de allra nödvändigaste åtgärderna för att få huset att leva längre. När planen är färdig, finns ett färdigt

åtgärds paket med vad som behöver göras. Åtgärds paketet och kostnaderna för det beslutas av Uppsalahems styrelse. Sedan presenteras åtgärderna för de som bor i huset. När åtgärds paket är bestämt är det dags för hyresförhandling tillsammans med Hyresgästföreningen. I renoveringen kan några av åtgärderna vara standardhöjande vilket påverkar hyran. Vi vill att alla våra hyresgäster ska känna att de kan bo kvar efter en renovering om de vill. Därför fasar vi in den nya hyran stegvis under flera år för att underlätta övergången till en ny hyra.

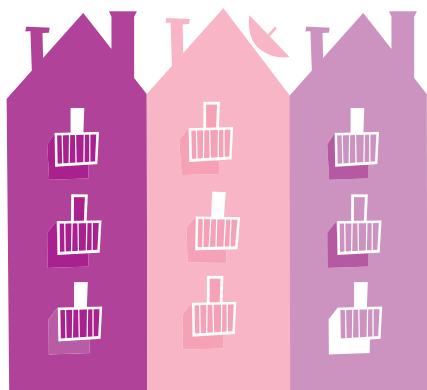
Där det är möjligt ger vi även hyresgästerna möjlighet att välja vilken nivå de vill ha på renoveringen. På så sätt kan de själva påverka sin hyra. Hyresgästerna har även ett val att påverka sin hyra genom HLU (hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll) där de själva väljer när de vill få ytskikt och kök utbytta. Väljer de att till exempel inte

PÅGÅENDE RENOVERING

Kartnummer	Projekt	Antal bostäder
3	Eriksberg, Granitvägen	315

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA RENOVERADE LÄGENHETER

2020	2021	2022
9 st	144 st	252 st



byta ut en tapet eller golv som har nått sin tekniska livslängd får de varje månad en hyresrabatt för detta. Hyresrabatten försvinner när hyresgästen senare väljer att förnya ytskiktet.

Innan vi påbörjar renoveringen behöver alla hyresgäster skriva på ett medgivande för renoveringen. Hyresgästerna får i god tid information om hur processen går till och hur det kommer att påverka deras boende. Utöver skriftlig information har vi ombyggnadssamordnare som personligen kontakter alla berörda hyresgäster. På det sättet kan vi fånga upp frågor som kommer upp och kan se till så alla känner sig trygga med vad som kommer att hända i fastigheten.

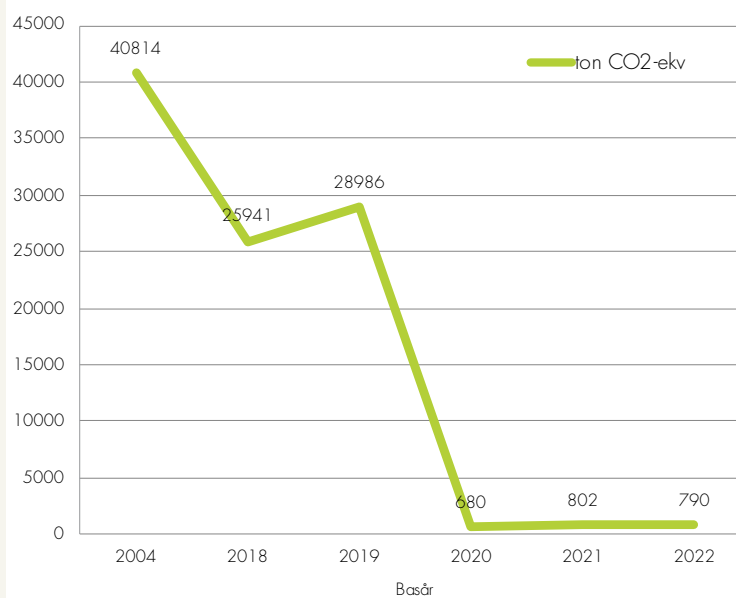
Renovering på Granitvägen

På grund av pandemin kunde vi inte renovera hemma hos hyresgästerna på Granitvägen och arbetsplanerna ändrades. Istället fokuserade vi på gemensamma utrymmen och 85 lägenheter med uppsagda kontrakt. Bland dessa var 65 korttidskontrakt som tidsbegränsats på grund av de inplanerade renoveringarna i kvarteret. Vi har dock sett att renoveringen av dessa lägenheter upplevdes som störande för de kvarboende hyresgästerna runt omkring. Vi upplever även att den stora andelen korttidskontrakt, med mycket in- och utflyttningar, har påverkat den upplevda tryggheten negativt i området redan innan renoveringen påbörjades. Under 2022, när vi återigen kunde renovera hemma hos kvarboende hyresgäster, har vi i färdigställt 126 bostäder. Sammanlagt har vi renoverat i 10-15 dagar hemma hos hyresgästerna, men arbetet runt omkring har pågått av och till från vintern 2020.



**UPPSALAHEMS
CO₂-UTSLÄPP UNDER
2022 VAR TOTALT
790 TON CO₂-EKV.**

TOTALT KOLDIOXIDUTSLÄPP (GRI 305-1, 305-2)



KOLDIOXIDUTSLÄPP TON CO₂-EKV (GRI 305-1, 305-2)

	Basår 2004	2018	2019	2020	2021	2022
Uppvärmning egna pannor (fossil olja, bio-baserad olja och träpellets) **	2 088	45	13	5	0	0
El*	2 892	1	1	1	1	1
Drivmedel*	260	163	164	48	56	58
Fjärrvärme**	35 574	25 723	28 799	625*	745*	728
Egen bil i tjänst*	-	7	7	1	0	0
Tjänsteresor flyg*	-	2	2	0	0	3
Total	40 814	25 941	28 986	680	802	790

* Emissionsfaktor för klimatneutral fjärrvärme korrigerad från föregående år

** Leverantören tillhandahåller emissionsfaktor

*** Allmännyttans Klimatinitiativ, emissionsfaktorer framtagna av IVL

BEGRÄNSA KLIMATUTSLÄPP I VÄRDEKEDJAN

Uppsalahem strävar efter att vara Uppsalas mest hållbara bostadsbolag. Vi arbetar därför aktivt för att minska vår egen miljö- och klimatpåverkan samtidigt som vi jobbar med att ställa krav på våra leverantörer och entreprenörer. Det handlar även om att göra det så enkelt som möjligt för våra hyresgäster att leva klimatsmart.

Klimatpositiva till 2050

För att nå kommunens långsiktiga mål att bli klimatpositiva till 2050 genomför Uppsalahem flera aktiviteter kopplat till att minska indirekta utsläpp både uppströms och nedströms, som till exempel byggmaterialens klimatpåverkan och utsläpp från hyresgästers resande. För att ta oss an utmaningarna tillsammans, dela erfarenheter och sprida kunskap och goda exempel är Uppsalahem aktiva i Uppsala Klimatprotokoll och i Allmännyttans klimatinitiativ.

Scope 3-utsläpp

Uppsalahem var en av initiativtagarna till det stora samverkansprojektet ”Fastighetsföretags klimatpåverkan scope

3” mellan IVL, Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna och HSB Riksförbund. Syftet med projektet är att ta fram en branschpraxis som hjälper fastighetsbranschen att ta sig an den indirekta klimatpåverkan som andra aktörer orsakar men som verksamheten har möjlighet att påverka (scope 3). Inom projektet har det tagits fram en vägledning för hur scope 3-utsläppen kan följas upp samt exempel på effektiva åtgärder.

Uppsalahem har testat vägledningen och under 2022 beräknades utsläppen för 2021. Resultatet visade att de största utsläpps-posterna inom scope 3 är våra hyresgästers bilkörning, förbränning av hyresgästernas restavfall, hushållsel samt utsläpp från nybyggnation och ROT/underhåll. Den

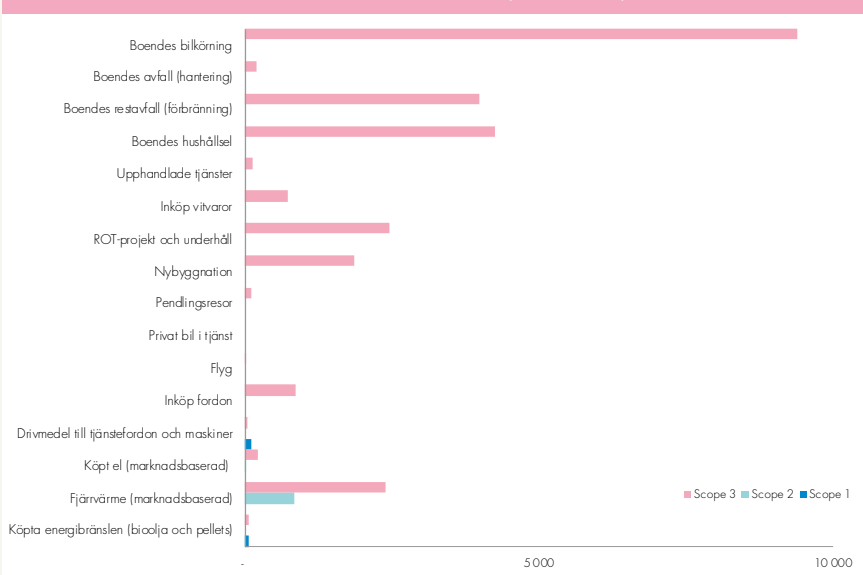
ökade kunskapen om utsläppen hjälper oss att prioritera rätt i vårt arbete med klimatmålet med 14 procent minskning per år, där scope 3-utsläppen står för en stor andel. Det ger oss också möjlighet att utveckla och utöka uppföljningen. Kvaliteten på indata till de olika klimatposterna har varierat, och ett viktigt arbete framåt blir att förbättra datakvaliteten för de poster där den varit låg och utsläppen höga.

Under hösten publicerades vägledningen och resultatkonferenser hölls. Att bidra till en kunskapsökning och gemensamma riktlinjer för branschen möjliggör för fler att ta sig an scope 3-utsläppen.

Begränsa klimatpåverkan från entreprenör

Uppsalahems hållbarhetsarbete omfattar även entreprenörer och leverantörer. I Uppsalahems miljöbeskrivning samlas en omfattande miljökravställning som anpassas för respektive projekt, som beskrivs under avsnittet om upphandling. Under 2022 har Uppsalahem utvecklat sin klimatkravställning genom att införa gränsvärden i nyproduktion. För att minska materialens klimatpåverkan i alla nyproduktionsprojekt ska entreprenören göra en tidig klimatberäkning och sedan föreslå åtgärder, med tillhörande kostnader och eventuell påverkan på tidplan. Att bygga i trä och att minska betonganvändningen kan ge reducerad klimatpåverkan och är aspekter som ses över. I slutet av nyproduktionsprojekten ska en klimatdeklaration upprättas.

KLIMATUTSLÄPP MARKNADSBASERAT ÅR 2021 (TON CO2E)



SCOPE 3

Scope 3 är de indirekta växthusgasutsläppen som organisationen inte äger eller kontrollerar men har möjlighet att påverka. Dessa utsläpp delas ofta upp i uppströms och nedströms utsläpp beroende på var de sker i värdekedjan.

En stor del av våra fordon byttes ut under 2021 vilket ledde till en ovanligt stor post där just detta är.

Nybyggnation kan variera kraftigt mellan år, beroende dels på klimatpåverkan från materialen, men också antal lägenheter som färdigställts det året.

Förbränning av boendes restavfall innebär viss dubbelräkning, då det ingår i fjärrvärmens i scope 2. Men projektet har valt att säredovisa denna post då det är en viktig klimatfråga för bostadsbolag att arbeta med.



MINIMERINGS- MÄSTARNA

Under 2021 och 2022 har Uppsalahem tillsammans med Uppsala Vatten och Avfall organiserat Minimeringsmästarna, som är en tävling där olika hushåll under ett års tid får goda tips och råd för att minska sina avfallsmängder. I Uppsala deltog tio hushåll i tävlingen, där majoriteten var hyresgäster hos Uppsalahem. Tillsammans minskade deltagarna i Uppsala sina totala avfallsmängder med 43 procent. Projektet gav oss en förståelse för vilka åtgärder Uppsalahem kan genomföra för att underlätta för en hållbar livsstil i våra bostadsområden, samtidigt som vi ökade hyresgästernas medvetenhet kring avfallens roll i klimatfrågan.

MÖJLIGGÖRA EN HÅLLBAR LIVSSTIL

Vi på Uppsalahem har goda möjligheter att påverka och underlätta för våra hyresgäster att göra hållbara val genom fysisk utformning och information. I vår miljöriktlinje anger vi våra ambitioner att tillsammans med våra hyresgäster hushålla med resurser och minska klimatavtrycket. Att förstå våra hyresgästers behov och önskemål, tex genom att göra kundundersökningar eller beteendestudier, är viktigt för att vi ska kunna utforma lösningar som är attraktiva.

Skapa fysiska förutsättningar för ett hållbart boende

Under 2022 har vi gjort en första kartläggning av våra scope 3-utsläpp där vi kan se att våra hyresgästers bilkörning, förbränning av restavfall samt hushållsel är viktiga områden.

Mobilitet

Våra hyresgästers bilkörning står för stora klimatutsläpp. Klimatberäkningar, med statistik från SCB om hyresgästernas bilnehav, visar att denna post är den största inom våra scope 3-utsläpp. Uppsalahem kan underlätta för hyresgästerna att minska utsläppen från bilkörning på olika sätt, genom att minimera behovet av resor genom tex hemleveranser eller bra cykelparkeringar, fordonspooler eller laddstolpar för egna elbilar.

2021 införde vi vår första fordonspool i området Bäcklösa. I år togs ett beslut om att införa ytterligare en fordonspool, denna gång vid vårt södra distriktskontor, genom att dela våra tjänstefordon med våra hyresgäster. För att minska behovet av transporter har vi under 2022 även genomfört två pilotprojekt där vi testat paketleverans till våra bostadsområden tillsammans med Postnord och Iboxen. I början av 2023 ska piloterna utvärderas och vi ska ta fram en plan för att införa paketleverans i större skala.

Hösten 2022 beviljades vi medel från Viable Cities inom projektet MoBo III, som är ett demonstrationsprojekt med tvärdisciplinär samverkan mellan kommun, akademi och näringsliv. MoBo står för Mobilitet och Boende. Målet är skalbara lösningar för snabbare omställning

till hållbart resande. Projektparters är Uppsalahem, Theory Into Practice, Trivector, KTH, Point, Sundbybergs stad, Fastighets AB Förvaltaren, Kalmarhem och Örebrobostäder. Projektet kommer pågå till och med hösten 2024. För Uppsalahem inleds arbetet med att göra en omvärldsbevakning och att ta fram en mobilitetsstrategi, för att därefter genomföra effektiva åtgärder i linje med strategin.

Avfallshantering

Uppsalahem har en avfallsstrategi som beskriver hur vi arbetar för att säkerställa en god hantering av avfall från hyresgäster och bidra till ökad återanvändning. Vi arbetar för att våra hyresgäster ska både minska sitt avfall och för att det avfall som uppstår ska sorteras så väl som möjligt. Läs mer om våra miljömål för avfall på sidan 13.



VATTEN- BESPARANDE PROJEKT

Uppsalahem har under 2022 genomfört ett innovativt pilotprojekt med vattensparutrustning i tvättstugor. Projektet syftar till att testa om vi kan minska vattenanvändningen och samtidigt rena vattnet från mikroplaster. Efter genomfört pilotprojekt räknar vi med att kunna spara upp till 150 000 liter vatten och över fyra kilo mikroplaster per år för varje installerad enhet. Under 2023 kommer vi skala upp projektet till fler tvättstugor.



Majoriteten av vårt fastighetsbestånd har väl utbyggd insamling av källsorterat avfall, vilket innebär att nästan alla som bor hos oss kan sortera sina hushållssopor i nära anslutning till sin bostad. I vissa områden har vi problem med felsorterat hushållsavfall och ökade kostnader för grovsopor. I vårt nyproducerade område Bäcklösa har vi haft problem med feldimensionerade miljöstugor som inte har klarat av volymerna av hushållsavfall. Vi har provat olika lösningar i form av förbättrad skyltning och informationsinsatser men har dragit lärdom att det inte räcker då vi behöver ha rätt fysiska förutsättningar på plats. Vi har därför ansökt om bygglov för en till miljöstuga där som planeras vara färdig till början av nästa år. Vi har även haft problem med stora mängder felsorterat avfall i underjordsbehållare i flera områden och testar nu olika lösningar för att se om vi kan öka sorteringsgraden där.

Sorteringsgraden för hyresgästernas avfalls följs årligen. Data erhålls idag från Uppsalahems avfallsentreprenörer Ragnsells som visar de totala avfallsmängderna för förpackningar. Däremot saknas den totala mängden för matavfall

och restavfall, och i dagsläget används schablonvärden i stället för specifika data. Arbete pågår med att ta fram avfallskostnaderna och sorteringsgrad för varje område för att möjliggöra en bättre uppföljning. Vi har fortsatt vårt samarbete med Uppsala Vatten och Avfall AB kring vår gemensamma handlingsplan för minskade avfallsmängder och förbättrad avfallshantering.

Sensorer för förbättrad avfallshantering

För att utforska hur kombinationen med sensorer och AI (artificiell intelligens) kan förbättra avfallshanteringen har vi under hösten 2022 monterat 200 sensorer på sopkärnen i ett antal miljöstugor i Stenhagen. Med tekniken kan vi se fyllnadsnivån i kärnen i realtid och därmed bedöma om de behöver tömmas eller inte. Den insamlade informationen kommer ge kunskap om hur de olika miljörummen är anpassade efter de avfallsflöden som finns idag. Genom att studera hur väl utsorteringen av matavfall och förpackningar fungerar kan Uppsalahem i dialog med Uppsala Vatten och Ragnsells hitta bra lösningar för olika miljörum. Målet är att reducera

kostnader, minska restavfallsmängden och öka serviceindex i frågor relaterat till avfallshantering.

Miljövårdar tillsammans med Talangakademin

För att kunna öka antalet personer som kan få en praktikplats och komma närmare arbetsmarknaden startade Uppsalahem ett samarbete tillsammans med Uppsala kommun och Talangakademin. Talangakademin är en stiftelse som ger möjlighet till arbetspraktik för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Under våren 2022 praktiserade två kvinnor under tio veckor som miljövårdar i Uppsalahems områden. I rollen som miljövård ingick dörrknackning och att informera våra hyresgäster för att öka sorteringsgraden av hushållssopor samt renhållning i miljöstugan och i området. Effekten av dörrknackningen blev mindre än väntad och ett antal arbetsmoment justeras för att få bättre effekt i nästa omgång.

ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS



ARBETA FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH INKLUDERING

Året har bestått av att förbättra med nya system som ska underlätta vardagen för våra medarbetare. Samtidigt har vi fortsatt vårt arbete med att utveckla chefer och arbeta för en jämställd arbetsplats.

Vår värdegrund "Tillsammans" fungerar som en inre kompass för vilka vi är och hur vi agerar – den ska leda medarbetare och chefer rätt i vardagen och ena oss att arbeta åt samma håll. Varje år jobbar vi med värdegrunden genom gemensamma Tillsammansdagar och workshops. I år har vi även haft workshops med alla nyanställda medarbetare i bolaget för att skapa god förståelse för Uppsalahems värderingar.

Inkluderande kommunikation utifrån våra värderingar är viktigt. Därför uppmanas cheferna att regelbundet arbeta med hjälp av övningsverktyg. Övningarna handlar om allt från att lära känna sina kollegor, vilka normer och fördomar som finns i samhället och inom den egna arbetsgruppen, till hur vi agerar i jobbiga arbetsituationer. Det är viktigt att lyfta problem till ytan och skapa tänkvärda diskussioner genom dessa övningar.

Vi har regelbundna digitala företags-sändningar där vi delger våra anställda vad som sker i organisationen samtidigt som vi ger våra medarbetare en möjlighet att själva komma till tals. Ett återkommande inslag är att vi producerar film där vi visar upp vardagen för någon yrkesgrupp eller berättar om något särskilt som händer i verksamheten för att på så sätt skapa en bättre gemensam intern bild och en djupare förståelse för varandra och för olika delar av Uppsalahem.

En väl genomförd introduktion är en process som integrerar nyanställda i företaget och dess kultur. Under året

lanserades Uppsalahems utbildningsplattform med kortare digitala utbildningar om olika delar av verksamheten och företagets värdegrund. Utbildningsplattformen är till stor hjälp vid onboardingprocesser och säkerställer att introduktionen för nyanställda blir lika för alla och att de får samma information oavsett vilken arbetsgrupp eller del av verksamheten de tillhör.

Likabehandlingsplan

Under 2022 har vi uppdaterat Uppsalahems likabehandlingsplan. Grundsynen för likabehandlingsplanen är att Uppsalahem ska vara en öppen och inkluderande arbetsplats som främjar mångfald och tar tillvara på olikheter. På Uppsalahem ska alla medarbetare behandlas likvärdigt och jämlikt i enlighet med artikel 23 i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna. Likabehandlingsarbetet ska syfta till att främja såväl kvinnors som mäns utveckling med rätt till lika lön för lika arbete. Uppsalahem följer Uppsala kommuns riktlinjer för kränkande särbehandling så att samma riktlinjer gäller i koncernen.

Uppnå en jämställd arbetsplats som speglar Uppsala

Uppsalahems systematiska arbete med jämställdhet, både internt och externt, är något som alltid är i fokus. Arbetet leds i samarbete mellan Hållbarhets- och HR-avdelningen och utgår från en årlig aktivitetsplan som beslutas i ledningsgruppen. Under året följs arbetet upp löpande

och status rapporteras till jämställdhetsarbetsgruppen där resultatet vägleder oss i det fortsatta arbetet framåt.

Under 2021 och 2022 kompletterade vi medarbetarundersökningen genom att även genomföra en kultur- och engagemangsenkät. Den enkäten innehåller bland annat en rad frågor om jämställdhet, likabehandling, kränkningar och arbetsmiljö. Även i den ordinarie medarbetarundersökningen ställs frågor om likabehandling och hur jämställd medarbetarna uppfattar att Uppsalahem är som arbetsplats. Bland tjänstepersonerna är det en relativt jämn könsfördelning, där kvinnor är något mer representerade. Det är en större utmaning att få till en jämnare könsfördelning inom några av våra andra yrkesroller, bland annat inom hantverksyrken, där män är överrepresenterade. I fastighetsskötseln är fördelningen mellan kvinnor och män relativt jämn.

– En innovativ, jämställd och inkluderande kultur är viktig för oss på Uppsalahem för vår fortsatta framgång nu och i framtiden. Vi tror att det är viktigt att påverka barn tidigt att våga göra otraditionella yrkesval, därför är kontakten med skolor och att erbjuda prao och sommarjobb något av det vi arbetar med, säger Carina Elofsson Mumford, HR-chef på Uppsalahem.

Ha en jämställd lönesättning

Att kvinnor och män ska ha samma möjlighet till utveckling och inflytande i sitt yrke är en självklarhet för Uppsalahem.

LÖN 2022	MEDELLÖN	
Fastighetsarbetare	Män	29 480
	Kvinnor	26 284
Tjänstepersoner	Män	45 367
	Kvinnor	40 658
SUMMA TOTALT	Män	35 087
	Kvinnor	36 812

I varje kategori ingår flera olika typer av yrken med olika lönesättning. Ibland är ett yrke överrepresenterat av ett kön vilket gör att statistiken inte är jämförbar mellan män och kvinnor. Att kvinnor i totalen har högre medellön än män beror på att fler kvinnor än män är tjänstepersoner.

JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

159
KVINNOR
173
MÄN

332

TOTALT ANTAL MEDARBETARE

För att säkerställa att ojämställdhet inte uppstår genomför vi en årlig lönekartläggning. För att stärka detta har vi gjort om vår lönestrategi och skapat en lönemodell för att få en struktur där lönen värderas efter kompetens, prestation och beteende. Lönemodellen bygger på att alla tjänster är värderade enligt lönestatistik och vi har därefter kopplat ett lönespann till tjänsterna. Lönespannen har vi kommit fram till med hjälp av bransch- och marknadslönedata som vi inhämtar. Dessa faktorer ligger sedan till grund för lönekartläggningen. Tillsammans med fackförbundet Vision och Fastighetsanställdas förbund har vi gjort den årliga analysen av löneläget för att säkerställa att det inte finns osakliga skillnader mellan mäns och kvinnors lön i liknande yrkesroller. Genom arbetet med tjänstevärderings- och lönekartlägningsverktyget identifierar och åtgärdar vi de osakliga skillnader som kan tänkas dyka upp. Ledningsgruppen beslutar hur Uppsalahems löneläge ska se ut och en handlingsplan för att justera lönen för de berörda medarbetarna tas fram.

Jämställdhet och mångfald i rekryteringsprocessen

En del av arbetet för jämställdhet och mångfald sker i Uppsalahems rekryteringsprocess. Under året har vi utvecklat vår rekryteringsprocess för att göra den mer fri från fördomar. För att säkerställa att rätt person rekryteras har anpassade urvalsfrågor tagits fram specifikt till varje tjänst där de viktas utifrån kravprofilen. Vi har valt att ta bort det personliga brevet då vi anser att brevet inte går att bedöma objektivt. Alla kandidater får i stället motivera varför de söker ett visst jobb. Att bedöma en persons motivation är svårt men avgörande

för att det ska bli en bra matchning. Detta ger alla kandidater samma förutsättningar. Vidare använder vi oss av arbetspsykologiska tester tidigt i urvalsprocessen innan vi läser CV – allt för att våra subjektiva åsikter ska komma in senare i urvalet där de gör mindre påverkan.

I snart två år har vi använt oss av digitala referenser via plattformen Refensa som sammanställer alla referenser. Detta höjer kvaliteten och ger en mer rättvis rekrytering för kandidaterna. Förutom en säkrare och mer jämlik rekrytering så blir det ett bättre beslutsunderlag med mer strukturerad data.

På vår karriärsida lägger vi stort fokus på att visa upp att vi är en arbetsgivare med jobb för olika. Att vi har jobb för olika innebär att vi försöker attrahera många olika typer av personer med olika bakgrunder och erfarenheter, men även att vi har ett stort utbud av olika typer av tjänster att välja på.

Utifrån likabehandlingsplanen eftersträvar Uppsalahem en sammansättning av medarbetare som är representativa för de som bor i Uppsala kommun och därmed har en bred förståelse för våra kunders behov. På så sätt skapas förutsättningar för att möta våra kunder på ett inkluderande och professionellt sätt, och bygga relationer som är viktiga för vårt arbete med att skapa trygga och attraktiva bostadsområden för alla.

- Rekryteringen är ett av våra viktigaste verktyg för att få in en bra variation av erfarenhet, mångfald och rätt kompetens i bolaget. Arbetsplatsen gynnas av att medarbetarna har olika bakgrund med skilda erfarenheter och synsätt. Vi har en bit kvar till vårt mål om att representera mångfalden hos Uppsalas invånare, men arbetar gemensamt för att nå dit säger Carina Elofsson Mumford, HR-chef på Uppsalahem.

TJÄNSTEPERSONER

183ST

Kvinnor: 66% Män: 34%

FASTIGHETSARBETARE

149ST

Kvinnor: 26% Män: 74%

NOLLTOLERANS MOT DISKRIMINERING

Uppsalahem har nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering samt en särskild handlingsplan med förebyggande insatser enligt kommunens rutiner. Diskriminering och kränkningar följs upp i medarbetarundersökningar och vid målsamtal. Under året har vi haft två utredningar gällande kränkande särbehandling och en gällande trakasserier. Båda dessa utredningar har hanterats skyndsamt med hjälp av externa utredare.

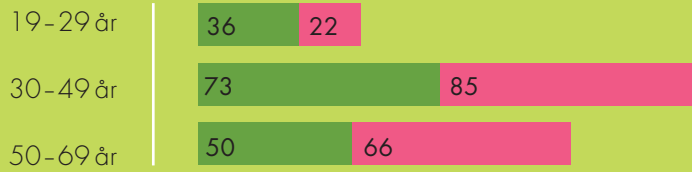
De sju diskrimineringsgrunderna

● Kön ● Könsöverskridande identitet eller uttryck ● Etnisk tillhörighet ● Religion eller annan trosuppfattning ● Funktionsnedsättning ● Sexuell läggning ● Ålder

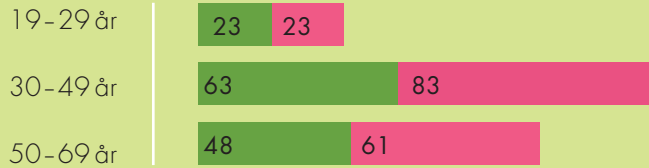
ÅLDERSFÖRDELNING MEDARBETARE (totalt antal)

Kvinnor
Män

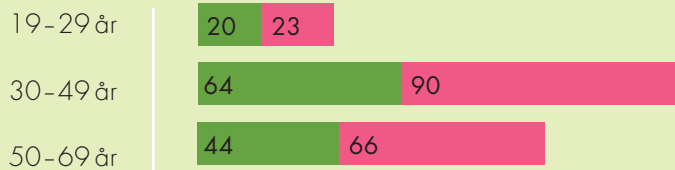
2022



2021



2020



TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (GRI 2-7)

	2020	2021	2022
Kvinnor	128	134	159
Män	179	167	173
Totalt	307	301	332

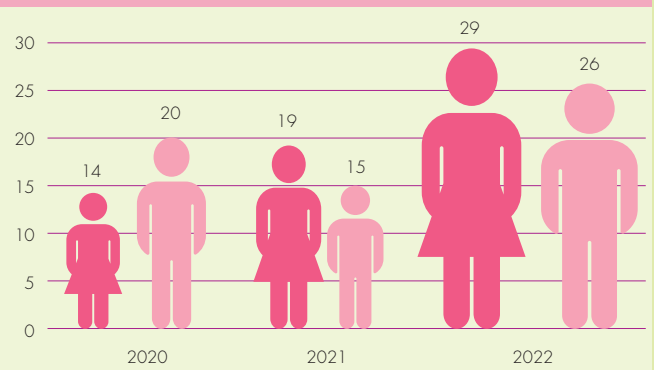
TILLSVIDAREANSTÄLLA PER ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN (GRI 2-7)

	Heltid			Varav deltid- eller timanställda			Totalt per år		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Kvinnor	110	113	127	6	6	8	116	119	135
Män	163	153	157	3	4	4	159	157	161
Totalt	273	266	284	9	10	12	282	276	296

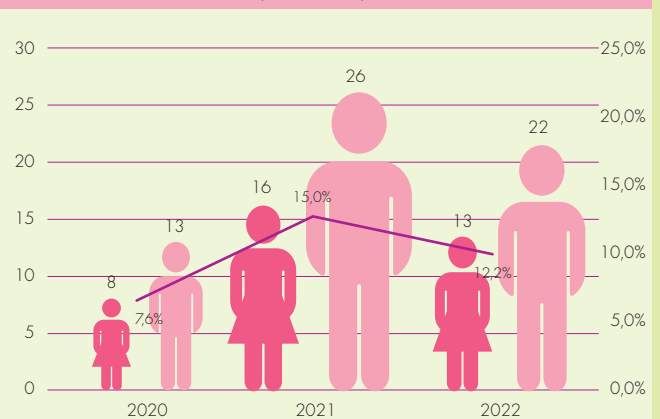
ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAVTAL OCH KÖN (GRI 2-7)

	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda			Totalt per år		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Kvinnor	116	119	135	12	15	24	128	134	159
Män	166	157	161	13	10	12	179	167	173
Totalt	282	276	296	25	25	36	307	301	332

NYANSTÄLLDA (GRI 401-1)



PERSONALOMSÄTTNING (GRI 401-1)





ERBJUDA GODA ARBETSVILLKOR

Uppsalahem målsättning är att våra medarbetare ska trivas på jobbet samtidigt som man bidrar till ett levande Uppsala.

Ha ett gott ledarskap med sunda värderingar

Ett bra ledarskap är en nyckelfaktor för att alla medarbetare ska få rätt förutsättningar att utvecklas och växa i sin roll. Genom närvarande chefer som utmanar och utvecklar sina medarbetare skapar vi en harmonisk verksamhet med hög prestation och stimulans i arbetet. För att bibehålla det goda ledarskapet är det viktigt att kontinuerligt utveckla våra ledare och det ledarskapsutvecklingsprogram som påbörjades 2020 har fortsatt under 2022. Samtliga chefer ska delta i denna satsning, och för att ytterligare förstärka kulturen kring bra ledarskap har även nyckelpersoner utan personalansvar valts ut för att delta. Deltagarna har i ett första steg i programmet genomfört utbildningen "Utvecklande Ledarskap" (UL), där ledarna via en 360 graders analys utvärderas i sitt ledarskap av sina medarbetare, chef och kollegor. För att därefter jobba med sitt resultat för att utvecklas som ledare. Programmet är uppskattat och det pågår ett arbete för att skapa en fortsättningsmodul där våra chefer får ytterligare ett tillfälle att utveckla sitt ledarskap.

Cheferna på Uppsalahem träffas en gång varje månad för ett halvdagsmöte samt två heldagar varje år. Vid dessa tillfällen utbildas och utvecklas cheferna samtidigt som de får tid till reflektion.

Medarbetarundersökning

Sedan 2021 har vi valt att genomföra en årlig medarbetarundersökning i

stället för som tidigare, vart annat år. Medarbetarundersökningen genomförs i samarbete med Great Place To Work (GPTW) och ger oss en bild av hur samtliga medarbetare ser på sin anställning och på Uppsalahem som arbetsgivare. De 61 frågorna ställs utefter fem olika dimensioner: trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. Vid undersökningen 2022 fick medarbetarna även besvara 17 frågor kring hur man uppfattar sin närmaste chef. I 2021 års medarbetarundersökning placerade vi oss strax över Sverigesnittet. Målsättningen för 2022 års undersökning var att höja Trust index till 63% positiva svar, från 60% som var resultatet 2021. Vi gläds nu åt att vi höjde oss i Trust index till hela 65% i år.

Målsamtalsmall

Målsamtalen är en viktig del i samspelet mellan chef och medarbetare. Det är i det samtalet medarbetare och chef gemensamt utvärderar det gångna året och enas om mål, aktiviteter och utveckling för det kommande året. Mål och aktiviteter utgår ifrån bolagets affärsplan, avdelningens verksamhetsplan och bolagets ambition om att bli det bästa bostadsbolaget i Sverige. Vid samtalet utvärderas hur väl man uppnått föregående års mål och hur väl medarbetaren lever upp till kraven i sin befattning samt förväntningar gällande beteende och agerande. Ytterligare en viktig del är att prata om medarbetarens arbetssituation och vilka förutsättningar medarbetaren behöver. Vid samtalet pratar

man även hur man uppfattar sin chefs ledarskap. Målsamtalsmallen är sedan 2022 digital och den fylls i varje år vilket gör det enkelt att följa upp. Målsamtalen ligger sedan till grund för de lönesamtal som följer.

Kompetensutveckling

Genom kunniga medarbetare kan vi bidra till ett hållbart samhälle. Kompetensutveckling sker kontinuerligt inom företaget för att Uppsalahems medarbetare ska ha den kompetens som krävs. På de årliga målsamtalen är det varje chefs ansvar att identifiera vilken kompetensutveckling deras medarbetare behöver för att kunna bidra till verksamhetsplanen, personliga mål och kraven i befattningen.

En bra introduktion samt kontinuerlig utbildning är viktiga komponenter för att skapa bra förutsättningar för Uppsalahems medarbetare. Under 2022 lanserade vi en utbildningsplattform som en del i onboardingprocessen för nyanställda samt för att ha ett verktyg där vi kan samla alla viktiga grundläggande utbildningar för våra medarbetare. Genom utbildningsplattformen får alla samma möjlighet till kompetensutveckling och bolaget får en dokumenterad uppföljning genom att vi enkelt kan se vilka som har och inte har genomfört de olika utbildningarna. Vi kan även verifiera kompetensnivån i en utbildning genom kunskapstester. I utbildningsplattformen kan vi både göra generella utbildningar för till exempel nyanställda, men även skapa specifika utbildningar för enskilda

STUDENT-MEDARBETARE

På flera håll i verksamheten har vi anställt studentmedarbetare, som arbetar upp till 15 timmar per vecka vid sidan om sina studier. Under 2022 har vi haft 25 studentmedarbetare hos oss. Programmet ger studenterna en relevant praktisk erfarenhet samtidigt som Uppsalahem får ta del av deras kunskaper och det senaste inom akademien.

TEKNIK-SPRÅNGET

En nyhet för i år är att vi har två ungdomar som genomför en fyra månaders praktik inom ramen för Tekniksprånget. Tekniksprånget ger ett antal ungdomar med gymnasieexamen fyra månaders betald praktik där de får chansen att testa på ingenjörsyrket. Syftet är att inspirera ungdomar till att läsa vidare till högskoleingenjör eller civilingenjör. Programmet drivs av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) på uppdrag av Skolverket.

PRAKTIK & EXAMENSARBETE

Som stor aktör på arbetsmarknaden i Uppsala är det viktigt att Uppsalahem tar emot praktikanter och samarbetar med olika lärosäten. Det ger oss viktiga utbyten av idéer och unga får arbetslivserfarenhet samtidigt som de får upp ögonen för fastighetsbranschen. Vi erbjuder studenter från såväl grundskolor som yrkeshögskolor möjligheten att praktisera hos oss och erbjuder även möjlighet att skriva examensarbeten hos oss.

LOCKAUNGA TILL FASTIGHETSBRANSCHEN

För att uppmärksamma fastighetsbranschen som ett möjligt framtida karriärval samarbetar Uppsalahem med bland annat Ung Företagsamhet och deltar i ledningsgruppen för Yrkesakademien på YH-utbildningen för drift- och fastighetstekniker. I år har vi även provat nya vägar för att skapa ett intresse för Uppsalahem bland studenter. Bland annat hade vi haft ett mycket uppskattat event i form av en lunchföreläsning för byggnadsingenjörer från Uppsalauniversitet där flera av våra ingenjörer samt representanter från HR deltog.

SOMMARJOBB

Under sommarmånaderna utökas Uppsalahems personalstyrka med ett stort antal sommarjobbare. Sommaren 2022 tog vi emot 160 sommarjobbare. Av dessa rekryterade Uppsalahem cirka en tredjedel, medan de resterande huvudsakligen kom från kommunen. En del av våra sommarjobbare har arbetat på Mötesplats Gottsunda och Mötesplats Bäcklösa där vi genomför aktiviteter för barn och unga medan de flesta har hjälpt till med fastighets- och utomhusskötseln i våra bostadsområden. Av de sommarjobbare vi rekryterade själva var det 35 som arbetat hos oss tidigare. Att man vill komma tillbaka till oss som arbetsgivare ser vi som ett gott betyg. Flera av våra studentmedarbetare återfinns även som sommarjobbare.

yrkeskategorier. Utbildningsplattformen ersätter framför allt kortare utbildningar medan de av mer omfattande karaktär sker på traditionellt sätt.

Vid nyrekrytering får varje nyanställd en introduktionsdag där de får möjlighet att träffa vår vd och ett antal utvalda chefer. Alla nya medarbetare får delta i en miljöutbildning samt utbildning inom lagen om offentlig upphandling. Den befattningsspecifika introduktionen till arbetsuppgifterna ansvarar varje chef för.

Under året 2022 lanserade Uppsalahem även ett HR-system. I HR-systemet ser medarbetarna sin personaldata och kan själva uppdatera delar. Det ger dem även insyn i den egna kompetensutvecklingen. Dessutom håller systemet koll på när det är dags att förnya lagstadgade utbildningar och certifikat.

Som ett kommunalägt bostadsbolag samverkar vi med andra företag inom

Sveriges Allmännyttan för erfarenhetsutbyte, studiebesök och kunskapsspridning. På så sätt kan vi ta lärdom av hur andra har löst liknande problem som vi står inför eller inspirera andra där vi ligger långt fram.

Kompetenssäkring inför framtiden

Då det finns flera fastighets- och byggbolag i Uppsala och då vi ligger relativt nära Stockholm är konkurrensen om kompetens i vår bransch stor.

I likhet med förra året har vi i år haft en del intern rörlighet i bolaget där medarbetare utvecklats och tagit på sig nya roller och nytt ansvar. Detta ser vi mycket positivt på. Det är bra att det finns ett stort internt engagemang och trivsel som gör att medarbetare vill stanna kvar. För att öka möjligheten för våra medarbetare att upptäcka och söka våra lediga tjänster

annonseras de på vårt intranät samtidigt som de annonseras externt.

Trenden med ett minskat söktryck till utbildningar inom till exempel fastighetsförvaltning och fastighetsteknik kvarstår. Det är därför viktigt att vi kan motivera våra medarbetare att stanna kvar. Det gör vi bland annat genom kompetensutveckling och interna utbildningar. Dessutom är vi fortsatt engagerade i flera fastighetsrelaterade yrkesutbildningar genom att ta emot LIA-praktikanter.

Arbetsmiljö och säkerhet

På Uppsalahem vill vi att alla medarbetare ska trivas på jobbet och ha balans mellan arbete och fritid. Sjukfrånvaro leder både till negativ påverkan på den drabbade och direkta samt indirekta kostnader för arbetsgivare i form av sjuklön och utebliven arbetskraft. Vår verksamhet får aldrig ske på bekostnad av människors hälsa eller

FRISK-
NÄRVARO
93,6%

ALLA NYANSTÄLLDA

Alla nyanställda introduceras i Uppsalahems miljöarbete, policys, riktlinjer och relevanta handlingsplaner.

välstånd. Medarbetare med chefsansvar får kontinuerlig fortbildning inom hälsa och säkerhet för att säkerställa att alla är uppdaterade gällande frågor som rör arbetsmiljön.

Uppsalahem uppmuntrar till och satsar på att erbjuda möjlighet till olika friskvårdsaktiviteter. Vi använder förmånsplattformen Epassi för att underlätta och ge valfrihet av aktiviteter som medarbetare kan nyttja sitt friskvårdsbidrag till. Vår målsättning är att det ska leda till att fler nyttjar friskvårdsbidraget och får en förbättrad hälsa.

För att främja friskvården på arbetsplatsen har vi ett initiativ med en grupp hälsoinspiratörer. Våra inspiratörer är

medarbetare från olika avdelningar som har genomgått en tre dagars utbildning i Falck/ Previas regi. Inspiratörerna har stor frihet att peppa medarbetarna till hälsofrämjande aktiviteter. Under 2022 har vi till exempel genomfört blodmloppet och haft prova-på-paddel för nybörjare, paddelturneringar, yogakurser, samt föreläsningar om ergonomi. Nytt för i år är att vi har anmält fyra lag till Stafettvasan 2023.

Uppsalahem erbjuder medarbetare möjlighet till friskvårdstid för motionsträning på arbetstid. Heltidsanställda medarbetare har möjlighet till en timmes friskvård i veckan och deltidsanställda har möjlighet till friskvårdstid anpassad efter

sysselsättningsgrad. Då vi vill uppmuntra och underlätta för våra medarbetare att lämna blod kan friskvårdstiden utöver träning även användas till detta.

Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning

I dialog med skyddsombud identifierar Uppsalahem vilka risker som finns i arbetsmiljön samt genomför skyddsronder för att säkerställa en trygg och säker arbetsplats. Arbetsmiljö är en fast punkt på agendan på våra arbetsplats-träffar för att arbeta förebyggande. I delar av verksamheten använder vi oss av gröna korset, där vi dagligen ställer frågan i arbetsgrupperna om det hänt något tillbud

TYP OCH ANTAL ARBETSPLATSSKADOR

På Uppsalahem har vi under året inte haft några arbetsrelaterade skador eller olyckor med större konsekvenser. Totalt sett har under året rapporterat in och registrerats 28 olyckor/skador av enklare karaktär och 57 tillbud. Sannolikt finns det ett mörkertal då rapporteringsbenägenheten inte är 100-procentig.

ARBETSSKADOR, TILLBUD OCH OLYCKOR (GRI 403-9)

	2020	2021	2022
Tillbud	27	24	57
Olyckor	23	-	-
Arbets skador*	4	-	-
Arbets sjukdom ****	-	-	12
Skada/olycksfall**	-	41	28
Färdolycksfall	4	3	2
Covid-19-tillbud***	-	14	5

* Arbets skador kan vara orsakade av en olycka och kan därmed stå med både i siffran för arbets skador och olyckor.

** Rapporteras från 2021 ihop på grund av nytt inrapporterings system.

*** Rapporteras från 2021 för att inte belasta den vanliga tillbudsstatistiken.

**** Rapporteras från 2022

som träffas minst fyra gånger per år. Där följer vi upp statistik för bland annat sjukfrånvaro, tillbud och diskuterar övriga aktuella arbetsmiljöfrågor.

För att rapportera in incidenter, tillbud och olycksfall använder vi KIA, som är ett system som tillhandahålls via AFA Försäkring. Det är varje chefs ansvar att följa upp, analysera och planera för eventuella åtgärder utifrån de tillbud och olyckor som rapporteras in. Centralt följer vi upp alla inkomna ärenden med statistik för att se trender och tendenser både över hela företaget och på enskilda avdelningar. Resultatet presenteras regelbundet för skyddskommittén och vd. Syftet med att få in så många tillbud som möjligt är att kunna identifiera och åtgärda problem i ett tidigt skede innan en eventuell olycka sker. Alla medarbetare har tillgång till att rapportera in i KIA vilket chefer och skyddsombud ofta informerar om. Medarbetare har även tillgång till att rapportera missgynnsamma situationer och arbetsförhållanden till respektive chefer eller HR-avdelningen, samt anonymt genom kommunens visselblåsarfunktion.

Främjande av medarbetares hälsa

Uppsalahem har Falck/Previa som företagshälsovård. Sjuk- eller VAB-anmälan görs snabbt och enkelt i deras system som

är tillgängligt dygnet runt, alla dagar om året, online eller via telefon. I samband med insjuknandet får medarbetaren prata med en erfaren sjuksköterska som ger medicinska råd. Därefter kontaktas hen regelbundet med fortsatt rådgivning och uppföljning.

Genom företagshälsovården Previa har chefer möjlighet att kartlägga medarbetarens arbetsmässiga förmågor och förutsättningar för rehabilitering för att klara av återgång till arbete efter sjukskrivning eller vid nedsatt arbetsförmåga.

eller någon olycka. Svaret dokumenteras genom en markering för den dagen i det gröna korset, vilket ger alla i arbetsgruppen en överskådlig bild.

Uppsalahem genomför utbildningar för medarbetare som har arbetsuppgifter som kan medföra hälsofara, till exempel vid hantering av kemikalier, säkert takarbete och heta arbeten. Alla medarbetare som har kontakt med hyresgäster utbildas kontinuerligt i bemötande och hur vi ska agera om det uppstår en hotfull situation.

Alla våra medarbetare omfattas av kollektivavtal och när det kommer till arbetsmiljö har arbetsgivaren ett gott samarbete med skyddsombud och fackliga representanter. Tillsammans deltar vi i en skyddskommitté

ARBETSMILJÖ

Utöver direktiven från arbetsmiljölagen har Uppsalahem en arbetsmiljöpolicy som beskriver företagets övergripande riktlinjer för arbetsmiljöarbetet och följer Uppsala kommuns arbetsgivarpolicy för medarbetarskap, ledarskap samt arbetsmiljö och samverkan. Tillbuds- och arbets skaderapportering, sjukfrånvaro, skyddsrondering, hälsokontroller och medarbetarundersökning är verktyg som används för riskbedömning och åtgärdsplaner. I internkontrollplanen som upprättas årligen hanteras eventuella risker relaterade till arbetsmiljö.



ANSVARSFULLA AFFÄRER

HA EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI

Genom att visa vad vi tycker är viktigt, både inom företaget och utåt, sätter vi riktningen för oss själva och våra leverantörer. För att lyckas med det är det viktigt att ha en stabil och långsiktig ekonomi i grunden.

Säkerställa en stabil ekonomi som möjliggör investeringar i produktion och underhåll av fastigheter

Som en av Uppsalas största bostadsaktörer har vi stor ekonomisk påverkan på vår omgivning. Därför är det viktigt att Uppsalahem har en långsiktig hållbar ekonomi som utgår ifrån den affärsplan som är framtagen för hur företaget ska utvecklas. En av delarna i detta är att säkerställa att företaget har en stabil resultatutveckling, som möjliggör att bolaget kan fortsätta att investera i nya fastigheter och att underhålla de befintliga fastigheterna. I dagsläget räcker bolagets intäkter från den löpande verksamheten till att finansiera ca 600 miljoner kronor i investeringar. Intäkterna ska alltid räcka till att finansiera underhåll av befintliga fastigheter. Med en ambition att årligen investera cirka en miljard kronor innebär det att vi behöver låna ca 400 miljoner kronor per år. En ökad belåning innebär ökade räntekostnader för bolaget, och dessa kan under de kommande åren komma att stiga ytterligare med anledning av de förväntade fortsatta räntehöjningarna på marknaden.

När vi renoverar och bygger nytt är det viktigt för oss att våra bostäder får hyror som möjliggör för många att bo hos oss. Det är därför av stor betydelse att våra investeringar är väl grundade i ekonomiska kalkyler där vi pressar ner kostnaderna för

projekten så mycket som möjligt. Det i sin tur ställer krav på effektiv upphandling av entreprenader, en väl fungerande investeringsprocess och en noggrann ekonomistyrning.

På Uppsalahem arbetar vi med långsiktiga drift- och investeringskalkyler för att styra bolagets ekonomiska utveckling. Varje år har vi ökade kostnader, bland annat på grund av inflation och löneökningar. Under 2022 har dessa omvärldsfaktorer påverkat bolaget kraftigt. För att möta denna utveckling krävs en hyreshöjning som säkerställer att våra intäkter motsvarar våra utgifter. De senaste åren har hyresöverenskommelser inte kunnat träffas på nivåer som motsvarat kostnadsökningarna, vilket har ställt krav på effektiviseringar. Effektiviseringar görs på alla nivåer i bolaget, bland annat inom energi, administration och underhåll. Dock är det viktigt att ekonomiska medel kan frigöras för renoveringar och underhåll för att inte skjuta ett växande underhållsbehov på framtiden.

Finansiella risker

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sida 83, finns en beskrivning av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.

Försäkringsskydd

Materiella skador kan leda till stora ekonomiska kostnader, därför är ett fullgott försäkringsskydd viktigt. Uppsalahems försäkringsskydd omfattar fastighetsförsäkring, försäkring av vindkraftverk, företagsförsäkring, motorförsäkring, saneringsavtal samt vd- och styrelseförsäkring. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade och alla medarbetare är försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer. För att ytterligare stärka medarbetarens försäkringsskydd under det ökade distansarbetandet som tillkommit under pandemin har en tilläggsförsäkring tecknats för att tydligare omfatta även arbete på annan plats. Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring (+/- en procentenhet)	Resultateffekt (mkr)
Hyresnivå bostäder	15
Hyresnivå lokaler	0,9
Vakansgrad	16
Driftkostnader	7
Underhållskostnader	1,7
Räntenivå	22,6

UPPHANDLING VIA STÖRRE FORUM

Vi medverkar i upphandlingar i ett flertal ramavtalsområden tillsammans med Uppsala kommuns inköpsenhet. Vi finns även med i några produkråd via Hus- och byggnadsvaror (HBV) som är en inköpsfunktion för Sveriges allmännyttiga bostadsbolag. Vi kan också använda ramavtal och har möjlighet att påverka kraven i ADDA upphandlingar.

RESPEKTERA HÅLLBARHETSASPEKTER I LEVERANTÖRSKEDJAN

Eftersom Uppsalahem till fullo ägs av Uppsala kommun lyder bolaget under lagen om offentlig upphandling (LOU). Alla nya medarbetare får utbildning i hur lagen fungerar och i regler för upphandling och inköp på Uppsalahem.

Hållbarhetskrav i våra upphandlingar

Som en stor aktör i byggbranschen har Uppsalahem möjlighet att påverka leverantörer och entreprenörers sätt att arbeta med miljö och samhälle. Vi ställer därför hållbarhetskrav i alla våra upphandlingar.

Alla som är ansvariga för att upphandla en vara, tjänst eller byggtjänst måste verifiera att alla hållbarhetskrav enligt antagen rutin är uppfyllda. Eftersom inköpsenheten från och med 2021 tagit över ansvaret för samtliga upphandlingar i företaget, ser enheten till att det alltid ställs generella och specifika hållbarhetskrav i respektive upphandling.

För att säkerställa att hållbarhetskraven i våra upphandlingar följs har vi som ambition att genomföra fyra leverantörsrevisioner årligen. Två ägnas åt entreprenörer inom fastighetsutveckling och två leverantörer väljs ut utifrån inköpsvärde samt bedömd påverkan på hållbarhetsaspekter. Revisionerna genomförs av hållbarhetsavdelningen tillsammans med avtalsägaren och inköpsenheten enligt en antagen rutin. Inom arbetet med hållbarhetsrevisioner av leverantörer inkluderas uppföljning av kravställning inom miljö, anti-korruptionsarbete, goda arbetsvillkor, jämställdhet, mänskliga rättigheter och att motverka barnarbete. Under 2022 genomfördes tre leverantörsrevisioner. Att det blev en mindre revision än planerat berodde på att det fanns för få projekt att revidera inom den planerade uppföljningen av mindre renoveringar. Vid avvikelser utvecklas en förbättringsplan tillsammans

med leverantören eller så tas beslut om att avsluta avtalet.

Respekt för miljö

Uppsalahem arbetar systematiskt med miljökravställning på leverantörer och entreprenörer. Kraven utgår från våra betydande miljöaspekter, där till exempel transporter, energi, avfall och farliga ämnen är viktiga områden. Kraven utformas utifrån relevansen i respektive upphandling. För att ställa och följa upp kraven på farliga ämnen används SundaHus miljödata. I upphandling av entreprenader används Uppsalahems miljöbeskrivningar som projektanpassas. Uppsalahem samverkar med både Sveriges Allmännyttan och Uppsala kommun för att utveckla både kravställning och uppföljning av kraven.

Krav på fordon och drivmedel ställs utifrån Uppsala kommuns krav. Om transporter är ett stort inslag i det som ska köpas in ställs det mer omfattande krav på fordon och drivmedel än vad som görs i en upphandling där transporterna är väldigt få.

Goda arbetsvillkor

Vi ställer särskilda krav på våra leverantörer och entreprenörer i alla upphandlingar, bland annat kring arbetsrättsliga villkor, där vi föreskriver att leverantören ska betala avtalsenliga löner, ha rimliga arbetstider och att arbetarna ska ha rätt till semester.

Vid vissa upphandlingar, som till exempel lokalvård, fastighetsskötsel och avfallshantering, har vi ett krav om att leverantören ska upplåta praktikplatser för

personer som står långt från arbetsmarknaden eller erbjuda sommarjobb. På så sätt skapar vi tillfällen för individer att få erfarenhet och kunskap som underlättar vid framtida jobbsökande. Under 2022 har vi i samband med uppföljningsmöte haft dialog med en av de aktuella leverantörerna kring deras arbetsmarknadsinsatser och möjligheter att samverka i den frågan.

Kampen mot svarta jobb genom upphandlingar

Kampen mot svart arbetskraft fortsätter på flera håll, bland annat i byggbranschen. Det förekommer fortfarande att människor jobbar helt utan anställningsavtal och utan att arbetsgivaren och arbetstagaren betalar skatt. För att undvika olagliga arbetsformer på våra byggen ställs flera krav i upphandlingarna som sedan följs upp. Kraven omfattar hantering av personalliggare som innebär att samtliga som vistas på byggarbetsplatsen ska inneha godkänd ID06, vilket därmed medger tillträde till det inhägnade området på byggarbetsplatsen. För att kontrollera att de arbetsrättsliga avtalen följs låter vi myndigheter göra oanmälda arbetsplatsbesök, och vi har även krav på skriftligt upprättade avtal vid anlitande av underentreprenörer. Huvudentreprenören är sedan skyldig att kontrollera att alla upphandlingskrav uppfylls även av underentreprenörer. I upphandlingarna kommunicerar vi även våra etiska regler som gäller för huvudentreprenören såväl som eventuella underleverantörer.

2021 påbörjade Uppsalahem en dialog om att gå med i Rättvist Byggande, vilket är en satsning för att systematiskt motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Allt med syfte att skapa en sund konkurrens på lika villkor. För tillfället har vi inte några relevanta byggprojekt men Uppsalahem planerar att gå med som medlem i Rättvist Byggande vid nästa projektstart.



RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Jämställdhet och mänskliga rättigheter i våra upphandlingar

I alla upphandlingar som Uppsalahem genomför ingår krav om att leverantören ska bedriva ett aktivt jämställdhetsarbete. Vi begär att anbudsgivare med fler än 25 anställda ska ha en upprättad policy eller handlingsplan för jämställdhet som beskriver vilka aktiva åtgärder leverantören eller entreprenören åtar sig för att motverka diskriminering och öka jämställdheten i organisationen. För anbudsgivare med färre än 25 anställda är kravet att de ska dokumentera hur arbetet med lönekartläggning sker i enighet med lagkraven. Under 2021 justerades kravställningen inom jämställdhet i våra upphandlingar för att bli tydligare och uppnå större effekt på marknaden.

Gällande mänskliga rättigheter i upphandlingar arbetar vi enligt samma rutiner som Uppsala kommun. Leverantören ska även kontrollera att kraven efterlevs i hela leverantörskedjan, och i de fall avvikelser upptäcks ska åtgärder vidtas. Inga fall av kränkningar mot mänskliga rättigheter har kommit till vår kännedom under 2022.

Motverka barnarbete

För Uppsalahem är arbetet med att motverka barnarbete en viktig fråga som framför allt aktualiseras i våra upphandlingar. Att motverka barnarbete finns med som ska-krav från och med våren 2021 i de upphandlingar som Uppsalahem genomför. Under 2021 har vi även skrivit in mänskliga rättigheter och barnarbete i

vårt styrande dokument "Uppförandekod för leverantörer" som biläggs till förfrågningsunderlagen vid varje upphandling. Vi ställer krav på att de som levererar varor, tjänster och entreprenader till oss accepterar uppförandekoden genom att skriva under handlingen och sända med den vid anbudslämning.

Motverka mutor, korruption och jäv (i leverantörskedjan)

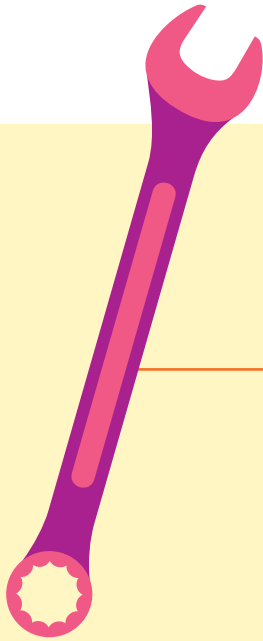
Vid varje upphandling som Uppsalahem genomför ingår uppförandekoden för leverantörer i underlaget, vilken innebär nolltolerans mot mutor och korruption. Uppförandekoden kräver att de företag som ingår avtal med Uppsalahem förbinder sig att sända in sina egna styrdokument gällande mutor och antikorruption vid anbudslämning. Den hänvisar även till Institutet mot mutors Näringslivskod och Överenskommelse för att motverka mutor och korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn. Brott mot koden är likställt med avtalsbrott och ger Uppsalahem rätt att med omedelbar verkan säga upp avtalet. Uppsalahem förbehåller sig även rätten att själva eller via tredje part, genomföra inspektioner på plats för att säkerställa att uppförandekoden efterlevs.

Våra leverantörer

Uppsalahem anlitar många olika leverantörer för anskaffning av varor, tjänster och entreprenader. Under 2022 köpte vi in tjänster, varor och entreprenader från cirka

800 olika samarbetspartners för totalt ca 910 miljoner kronor. Av dessa leverantörer står tio för cirka 545 miljoner kronor av det totala inköpsvärdet. Våra största kostnader uppstår när vi bygger nytt eller renoverar våra befintliga bostäder. Därefter kommer husens förbrukning av energi, el och vatten samt hämtning av avfall. I det stora hela så sköts det dagliga arbetet ute i våra områden med egen personal men vid större reparations- och underhållsarbeten eller ny- och ombyggnation anlitas externa entreprenörer. Många olika ramavtal finns tecknade för de löpande reparations- och underhållsåtgärder som våra fastigheter behöver. Dessa innefattar bland annat elarbeten, VVS-arbeten, reparation av vitvaror, ventilationsbesiktningar och hissservice.

Ramavtalen som tecknas löper oftast i fyra år, varpå en ny upphandling genomförs. På Uppsalahem handlar vi upp cirka 20 produktområden i egen regi. Övriga varor och tjänster avropas från Uppsala kommun och olika inköpscentraler såsom Hus- och byggnadsvaror (HBV) och inköpscentral för Sveriges kommuner och regioner (ADDA). I dessa fall är det den upphandlande parten som är ansvarig för kravställning på leverantören, men vi förespråkar i den utsträckning det är möjligt att samma hållbarhetskrav ställs som vi har i våra egna upphandlingar. I de fall där det fungerar för vår verksamhet samarbetar vi och har gemensamma ramavtal tillsammans med Uppsala kommun och övriga bolag inom koncernen.



VÅRA STÖRSTA LEVERANTÖRER I INKÖPSVÄRDE MÄTT

Våra största leverantörer under 2022 i inköpsvärdeordning.

Vattenfall Kundservice AB

K360 Nordic AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

E.ON Försäljning Sverige AB

NCC Sverige AB

Fastighets & Saneringstjänst AB

Byggconstruct AB

Ragn-Sells AB

Husbyggnadsvaror HBV Förening

Upplands Företagsservice AB

BEDRIVA ETT ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Motverka mutor, korruption och jäv (i egen verksamhet)

På alla arbetsplatser finns en risk att jäv, mutor och korruption förekommer. På Uppsalahem är vi medvetna om de risker kopplade till otillbörliga förmåner som kan uppkomma i relationen till våra kunder och leverantörer. Därför har vi tydliga rutiner, policyer och kontrollprogram främst för att förebygga att det inträffar men även för att tydligt hantera en sådan situation om det trots allt inträffar. På Uppsalahems webbplats och i företagets verksamhetsledningssystem finns information om hur medarbetare eller andra ska gå till väga vid misstanke om mutor och korruption. Här finns även en länk till Uppsala kommuns visselblåsarfunktion där det finns möjlighet att anonymt rapportera misstanke om oegentligheter. Under 2022 har det inte inkommit några rapporter om oegentligheter och vi har därför inte behövt vidta några specifika åtgärder.

Uppsalahem omfattas av Uppsala kommuns policy mot mutor samt har en egen riktlinje. Uppsalahems interna uppförandekod gällande mutor och gåvor beskriver företagets etiska regler och hur vi agerar gentemot kunder och leverantörer. Utifrån kommunens policy och vår uppförandekod har vi tagit fram en utbildning i

mutor och antikorrupktion. Samtliga medarbetare genomför denna utbildning.

För att stärka medvetenheten om dessa frågor har vi även ett ytterligare antal styrdokument på området, bland annat riktlinjer för representation, inköpsanvisningar och rutin för bisysslor, som finns tillgängliga för alla medarbetare.

Transparent upphandling

Uppsalahem är en upphandlande myndighet och är därför bunden att följa LOU och dess grundläggande principer. Samtliga upphandlingar över tröskelvärdena annonseras i en officiell databas (MerceLL TendSign) och finns tillgängliga för anbudsgivare i hela Europa.

Uppsalahem anser att det är viktigt med transparens i våra upphandlingar för att nå rätt leverantörer och med detta få bäst resultat från marknaden. Uppsalahem annonserar därför större upphandlingar även på LinkedIn för att synliggöra och visa marknaden vad som ska upphandlas samt för att nå ut till fler aktörer som vanligtvis inte deltar i offentliga upphandlingar.

Risker, mutor och korruption

Inga fall av mutor eller korruption har upptäckts i verksamheten under 2022.

Hantering av klagomål och visselblåsarfunktion

Uppsalahem har flera olika kanaler för att ta emot synpunkter och klagomål från kunder, medarbetare och andra intressentgrupper. Den största kanalen för kunder är vår kundtjänst som fungerar som ett första filter för att ta emot ärenden som skickas vidare till berörd avdelning i organisationen. Vår kunddialog styrs av Uppsalahems serviceriktlinje som strävar efter att ge kunden ett enhetligt och kvalitativt bemötande, och klagomål om problem för hyresgäster åtgärdas enligt gällande rutiner i ledningssystemet.

Medarbetare inom företaget kan vända sig antingen till sina respektive chefer, HR-avdelningen eller fackliga arbetstagarrepresentanter. Uppsalahem har sedan tidigare en visselblåsarfunktion där vi använder oss av kommunens anmälningsrutin om man har misstankar som rör till exempel korruption, missbruk av ställning, ekonomisk brottslighet, allvarligt tjänstefel eller miljöbrott. Under 2021 förstärktes lagen för skydd mot repressalier från arbetsgivarens sida för medarbetare som slår larm om allvarliga missförhållanden. Information om denna anmälningskanal finns tillgänglig på vårt intranät samt externa webbplats.



ORGANISATION OCH STYRNING

Bolagets affärsidé är att bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boende för olika faser i livet.

ÄGAR- OCH KONCERNSTRUKTUR

Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Uppsalahemkoncernen består vid slutet av året av moderbolaget Uppsalahem AB och tre helägda dotterbolag: Kretia 2 Fastighets AB, Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB och Uppsalahem Elmer AB. Under året har Uppsalahem Eksättagården AB och Uppsalahem Gottsunda AB, som övertagits tidigare under året, fusionerats in genom absorption i Uppsalahem AB. Uppsalahems huvudkontor ligger på Väderkvarnsgatan 17 i Uppsala och all verksamhet och merparten av alla leverantörer finns i Sverige.

STYRELSE

Uppsalahem AB har en politiskt tillsatt styrelse vars sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Styrelsens nio ledamöter och fem suppleanter är valda av kommunfullmäktige efter de politiska partiernas nomineringsarbete och i förhållande till partiernas representation i kommunfullmäktige.

Utöver ordförandeposten har ordförande inte en ledande befattning i verksamheten.

Styrelsens mandatperiod sträcker sig till och med den bolagsstämma som hålls närmast efter nästkommande allmänna val till kommunfullmäktige. Till styrelsesammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna, men bara ledamöterna har rösträtt vid sammanträdena. Under 2022 hade styrelsen åtta protokollförda möten, sju ordinarie och ett extrainsatt.

Inför varje ordinarie styrelsemöte träffas styrelsens arbetsutskott för att förbereda de ärenden som ska tas upp på mötet. Arbetsutskottet består av styrelsens presidium, en ledamot och en arbetstagarrepresentant.

Styrelsens medlemmar presenteras på s. 68.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls varje år under våren och är öppen för allmänheten. Kallelse till stämman skickas per post till aktieägare. Årsstämman väljer styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och revisorer, be-

slutar om årsredovisning och vinstdisposition, ansvarsfrihet för styrelse och vd med mera. Vid behov hålls extra stämma.

BOLAGETS ORGANISATION OCH LEDNING

Uppsalahem har en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation som i våra affärs- och verksamhetsområden arbetar nära kunden. Vd och koncernchef utses av styrelsen och är sedan augusti 2020 Mattias Tegefjord. Vd:s uppgift är att leda den operativa verksamheten enligt styrelsens anvisningar och riktlinjer, samt ansvara för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt. Uppsalahem vd har stöd i ledningsgruppen som består av cheferna för områdena ekonomi, fastighetsutveckling, förvaltning, HR, hållbarhet, IT & digitalisering och kommunikation.

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på s. 69.



STYRNING OCH KONTROLL

STYRNINGSPROCESS

Uppsalahem följer ägarens direktiv samt de bolagsordningar som styr verksamheten. Varje år fastställer styrelsen koncernens inriktning och mål i en affärsplan med utgångspunkt i ägarens krav och direktiv som beskrivs i Mål och budget samt företagens vision och önskade position.

Affärsplanen är ett övergripande styrdokument som genom bolagets långsiktiga mål och fokusmål för kommande år visar vad bolaget ska uppnå. Målen är så kallade smarta mål, det vill säga specifika, mätbara, ambitiösa, relevanta, tidsatta och accepterade. Det ska vara tydligt vad som är målet och det ska lätt kunna utvärderas om målet har nåtts eller inte.

Kommunfullmäktige har beslutat om fyra inriktningsmål för kommunens samtliga verksamheter. Uppsalahem påverkas i varierande grad av de olika målen. Genom att arbeta mot inriktningsmålen säkras bolagets grundleverans. I affärsplanen beskrivs för varje inriktningsmål de strategier och uppdrag enligt kommunens styrdokument Mål och budget som bidrar till måluppfyllelse. Genomförandet av grunduppdraget följs upp genom den ordinarie uppföljningen men även genom en utökad uppföljning av indikatorer. I affärsplanen finns ett antal sådana indikatorer.

Utifrån affärsplanen upprättas verksamhetsplaner. I dessa planer bryts fokusmålen ner till avdelningsmål. I planerna definieras även aktiviteter och utvecklingsinitiativ. På det sättet tydliggörs avdelningarnas bidrag till organisationens övergripande måluppfyllelse.

Styrelsen beslutar om de mest centrala interna riktlinjerna så som t ex Riktlinje Miljö. Vd beslutar om övriga interna riktlinjer. Utöver de interna styrdokumenterna följer Uppsalahem även Uppsala kommuns fastställda policyer och riktlinjer.

UPPFÖLJNINGSPROCESS

Styrelsen hålls informerad om den löpande verksamheten genom rapporter och muntliga dragningar på styrelsemöten enligt en av styrelsen beslutad mötesplan. En fördjupad lägesrapport om miljöarbetet och om arbetet med social hållbarhet samt sponsring, presenteras en gång om året vid tre separata tillfällen.

Uppföljning av företagets övergripande mål och aktiviteter sker tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december. Avdelningarnas verksamhetsplaner följs upp månatligen vilket möjliggör en snabbare styrning av verksamheten om inte vidtagna aktiviteter eller åtgärder visar sig bidra till önskad effekt.

TVÅ ÅRLIGA REVISIONER

Uppsalahem genomgår varje år två revisioner – en ekonomisk som utförs av auktoriserade revisorer och en lekmannarevision utförd av lekmän valda av kommunfullmäktige. Revisorerna redogör för sina iakttagelser dels vid det styrelsemöte där årsredovisningen fastställs, dels vid årsstämman. För att ägaren ska få inblick i styrelsearbetet genomförs årligen, i tillägg till revisionerna, en styrelseutvärdering i form av enkätundersökning där styrelsens medlemmar svarar på frågor om styrelsearbetet. Inga behov av åtgärder av vikt har framkommit vid periodens revisioner eller styrelseutvärdering.

MILJÖREDOVISNING

Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna och energianvändning samt klimatutsläpp redovisas via kommunens hållbarhetsportal.

INTERNKONTROLLPLAN

Varje år upprättar Uppsalahem en internkontrollplan som innehåller identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Exempel på risker som tas upp är konsekvenser av förändrat klimat, kompetensbrist, hot och våld eller annan kränkande behandling av personal. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december. Uppföljningen redovisas för vd och styrelsen.

KRISHANTERING

Uppsalahem har en central krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp, en loggförare och en ansvarig för lägesbild samt ersättare till alla funktioner. Utöver den centrala krisledningen finns även lokal krisledning på distriktskontoren och Bostadsservice. Under 2022 har sex krisledningsövningar genomförts inom bolaget. I händelse av allvarlig kris finns rutiner och handlingsplan i syfte att stödja ledningsgruppen och den lokala organisationen. Krisplanerna har uppdaterats löpande. Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.

KOMMUNIKATION AV ANGELÄGNA FRÅGOR OCH KRITISKA PROBLEM

Styrelsen hålls informerad om angelägna frågor och kritiska problem genom rapportering vid styrelsemötena. Antingen tas det upp i vd:s rapport till styrelsen eller om frågan bedöms vara av allvarigare eller mer omfattande karaktär tas det upp som ett separat ärende. De allra flesta problem hanteras i den ordinarie verksamheten och en bedömning görs från fall till fall om frågan är tillräckligt allvarig för att styrelsen ska involveras. Totalt har sex angelägna frågor och kritiska problem lyfts till styrelsen under 2022. Av de sex ärendena har fyra tagits upp i vd-rapporten, ett har tagits upp som separat ärende på föredragningslistan och ett ärende belystes i form av skriftligt svar på fråga. Ärendena har varit av karaktären händelser i omvärlden som påverkar bolaget, ett krisärende, samt frågor som rör bolagets miljö- och trygghetsarbete.

Vid händelser som av krisledningen bedömts som krisartade sker kommunikation till styrelsen genom löpande information till ordförande och presidiet i enlighet med kommunikationsplanen vid kris. Under 2022 har tre ärenden inkommit via visselblåsarfunktionen. Ärendena har efter utredning kunnat avskrivas, men hade det visat sig finnas fog för anmälan skulle styrelsen ha informerats.



STYRELSEN

Här presenteras 2022 års styrelse. Styrelsen som skriver under årsredovisningen hittas på sidan 104.

- 1 Elnaz Alizadeh** (S) f. 1980
Ordförande, fr o m sep 2016
- 2 Paul Eskilsson** (MP) f. 1977
1:e vice ordförande, fr o m jan 2015
- 3 Cecilia Forss** (M) f. 1948
2:e vice ordförande, fr o m jan 2015
- 4 Per Markus Risman** (V) f. 1995
3:e vice ordförande, fr o m jan 2019
- 5 Cia Gad Böckman** (S) f. 1945
Ledamot, fr o m juni 2019
- 6 Kenny Jonsson** (C) f. 1940
Ledamot, fr o m mars 2021
- 7 Harald Klomp** (KD) f. 1976
Ledamot, fr o m maj 2021
- 8 Christer Solander** (S) f. 1951
Ledamot, fr o m jan 2019
- 9 Anders Westerlind** (L) f. 1966
Ledamot, fr o m jan 2019
- 10 Karin Bennemo** (V) f. 1957
Suppleant, fr o m apr 2021
- 11 Christina Jutterström** (S) f. 1940
Suppleant, fr o m dec 2020
- 12 Staffan Linder** (M) f. 1953
Suppleant, fr o m sep 2019
- 13 Maris Rasul** (M) f. 1978
Suppleant, fr o m jan 2019
- 14 Jonas Sjögren** (S) f. 1961
Suppleant, fr o m mars 2021

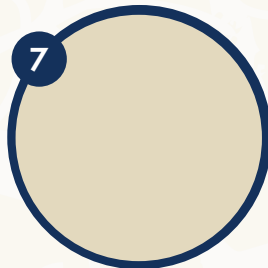
"Fr o m" anger innehaft uppdrag i styrelsen under sammanhängande tid sedan angiven månad och år

STYRELSENS ÅLDERSFÖRDELNING

18-29 år: 1
30-49 år: 4
50- år: 9

STYRELSENS KÖNSFÖRDELNING

2022: 6 kvinnor, 8 män
2021: 6 kvinnor, 8 män
2020: 6 kvinnor, 8 män



LEDNINGSGRUPP



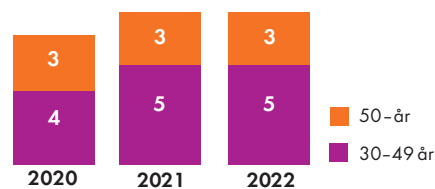
LEDNINGSGRUPP

- 1 Mattias Tegefjord**
Vd, f. 1974
- 2 Carina Elofsson Mumford**
HR-chef, f. 1969
- 3 Martin Halldén**
Ekonomichef, f. 1970
- 4 Anna Freiholtz**
Hållbarhetschef, f. 1983
- 5 Linda Ryttelefs**
Kommunikationschef, f. 1977
- 6 Sara Westberg**
Fastighetsutvecklingschef, f. 1976
- 7 Benny Enholm**
Förvaltningschef, f. 1965
- 8 Åsa Engström**
IT- och digitaliseringschef, f. 1982

KÖNSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP

2022: 5 kvinnor, 3 män
 2021: 5 kvinnor, 3 män
 2020: 4 kvinnor, 3 män

ÅLDERSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP



Samtliga siffror för ålders- och könsfördelning avser de förhållanden som rådde vid utgången av året.



ARBETSTAGAR-REPRESENTANTER

RIKARD OHLSTRÖM
 (LEDAMOT)
 FR O M MARS 2020

KIM NILSSON
 (LEDAMOT)
 FR O M MARS 2017

Fr o m anger innehåll uppdrag i styrelsen under sammanhängande tid sedan angiven månad och år.

GRI-INDEX (CORE)

Uppsalahems hållbarhetsredovisning beskriver hur vi arbetar med våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Uppsalahem har rapporterat med referens till GRI Standards för perioden 1 januari 2022 till 31 december 2022. Den täcker alla väsentliga principer i FN:s Global Compact. Ett antal av de väsentliga frågorna som identifierats för Uppsalahem passar inte de indikatorer som GRI tillhandahåller. För dessa har vi valt att redovisa våra egna mätetal, i index benämnt Egen upplysning.

GRI STANDARD	UPPLYSNING	SIDHÄNVISNING	AVSTEG FRÅN KRAV OCH ORSAK
GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2021			
Organisationen och redovisningsprinciper			
	2-1 Information om organisationen	64-65	
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	11	
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	11	
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	11	
	2-5 Extern granskning	11, 106	
Aktiviteter and anställda			
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	6-10, 61-63	
	2-7 Medarbetare	53	
	2-8 Arbetare som inte är anställda		Uppsalahem sammanställer inte information om arbetare som inte är anställda.
Bolagsstyrning			
	2-9 Styrelse sammansättning och struktur	64-69	
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	64	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	64	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	9-13, 66-67	
	2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan	9-11	
	2-14 Högsta styrande organets roll i hållbarhetsrapporteringen	11	
	2-15 Intressekonflikter		Inte aktuellt då Uppsalahem ägs av kommunen.
	2-16 Kommunikation av kritiska frågor	67	
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	9	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	66	
	2-19 Ersättningspolicy	95-96	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	51-52	
	2-21 Årlig total kompensationsgrad		Sammanställd information saknas.
Strategi, policyer och praxis			
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4-5	
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	9-12	
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	9-10, 59-63	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	63	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av missförhållanden	63	
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar		Sammanställd information saknas.
	2-28 Medlemskap i organisationer och lobbyorganisationer	10	
Intressentengagemang			
	2-29 Strategi för intressentengagemang	14	
	2-30 Kollektivavtal	57	
GRI 3: VÄSENTLIGA FRÅGOR 2021			
	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	15	
	3-2 Redogörelse för identifierade väsentliga ämnesområden	15	
GRI 203: INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN 2016			
	3-3 Styrning	12, 16-18	
	203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan	23, 25, 33-37, 59	

GRI STANDARD	UPPLYSNING	SIDHÄNVISNING	AVSTEG FRÅN KRAV OCH ORSAK
GRI 205: ANTIKORRUPTION 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 62-63	
	205-1: Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	17, 62-63	
	205-3: Korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	63	
GRI 302: ENERGI 2016			
	3-3 Styrning	13, 39-40	
	302-1: Energianvändning inom organisationen	40	
GRI 305: UTSLÄPP 2016			
	3-3 Styrning	13, 47	
	305-1: Direkt växthusgasutsläpp (Scope 1)	41	
	305-2: Indirekt växthusgasutsläpp (Scope 2)	41	
	305-3: Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	41, 47	
GRI 306: AVFALL 2020			
	3-3 Styrning	13, 40-42, 48-49	
	306-1: Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	40-42, 48-49	
	306-2: Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	40-42, 48-49	
GRI 308: MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 61	
	308-1: Nya leverantörer som utvärderas utifrån miljökriterier	61	
GRI 401: ANSTÄLLNING 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 54-57	
	401-1: Antal nyanställda och personalomsättning	53	
GRI 403: ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET 2018			
	3-3 Styrning	16-17, 55-57	
	403-2: Riskidentifiering, risk bedömning och incidentutredning	16-17, 55-57	
	403-6: Främjande av medarbetares hälsa	56-57	
	403-9: Typ och antal arbetsplatskador	57	
GRI 404: KOMPETENSUTVECKLING 2016			
	3-3 Styrning	54-55	
	404-3: Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	54-55	
GRI 405: MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET 2016			
	3-3 Styrning	51-52	
	405-1: Köns- och åldersfördelning i styrelse, ledningsgrupp och bland övriga medarbetarkategorier	53, 68-69	
	405-2: Förhållandet mellan kvinnor och mäns grundlön och ersättningar	52, 95	
GRI 414: SOCIAL BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER 2016			
	3-3 Styrning	9-10, 16-17, 61-62	
	414-1: Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier	61-62	
GRI 416: KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 42	
	416-1: Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	42	
EGEN UPPLYSNING: TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN			
	3-3 Styrning	12, 16-17, 29-32	
	Egen upplysning: Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen	29-32	
EGEN UPPLYSNING: ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA STADIER I LIVET			
	3-3 Styrning	12, 23-24	
	Egen upplysning: Erbjud bostäder för alla stadier i livet	23-24	
EGEN UPPLYSNING: TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM			
	3-3 Styrning	10, 12, 16-17, 33-37	
	Egen upplysning: Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	33-37	
EGEN UPPLYSNING: HA EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI			
	3-3 Styrning	12, 16-17, 59	
	Egen upplysning: Ha en långsiktigt hållbar ekonomi	59	

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse	73
Femårsöversikt	76
Uppsalahems fastigheter	77
Sammanfattande värdeutlåtande	79
Finansiering	80
Resultaträkning	84
Balansräkning koncernen	86
Balansräkning moderbolaget	88
Förändring av eget kapital	90
Kassaflödesanalys	91
Redovisningsprinciper	92
Noter	94
Förslag till resultatdisposition	104
Revisionsberättelse	105

ÖVRIGT

Definitioner	107
Fastighetsbestånd	108
Karta	112

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För Uppsalahem AB, org nr 556137-3589 med säte i Uppsala. Redovisningsvaluta SEK.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Uppsalahem AB ägs av Uppsala Stadshus AB, org. nr. 556500-0642 som är moderbolag i Uppsala kommuns bolagskoncern.

I sin tur äger Uppsalahem AB tre dotterbolag, Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Kretia 2 Fastighets AB samt Uppsalahem Elmer AB.

VÅR VERKSAMHET

Uppsalahem har som affärsidé att bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boende för olika faser i livet. Ett övergripande mål för verksamheten är att vara Uppsalas mest hållbara bostadsbolag, med hänsyn taget till ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

VÅR MARKNAD

Uppsalas befolkning har växt med nära 60 000 personer de senaste 20 åren. Till stor del förklaras Uppsalas befolkningsökning, liksom Sveriges, av att fler personer har invandrat än utvandrat. Dessutom har födelsenettet i Uppsala kommun varit relativt stabilt positivt. Uppsala kommun hade drygt 241 000 invånare i slutet av 2022, vilket var en ökning med nästan 4 000 personer sedan föregående årsskifte, och enligt kommunens befolkningsprognos förväntas befolkningen fortsätta att öka med i genomsnitt ca 3 000 invånare per år fram till 2050. Uppsala kommuns befolkning förväntas öka till cirka 320 000 fram till år 2050. Folkökningen beräknas ske i alla åldrar, men bara den äldsta åldersgruppen (80-år) väntas öka som andel av totalbefolkningen. Ökningen är något större i Uppsala än i riket, utifrån en lägre andel invånare över 80 år än riket idag. Antalsmässigt förväntas gruppen 80+ år öka i Uppsala från 9 933 personer år 2021 till 21 100 personer år 2050, eller med 112 procent. Uppsalas befolkningstillväxt förväntas vara starkare än riket som helhet under denna period.

Kommunens målsättning är att det ska finnas beredskap för ett bostadsbyggande om 2 000-3 000 nya bostäder per år. Uppsala ska växa på socialt hållbart sätt med blandade upplåtelseformer som motverkar bostadssegregation och att det finns ett utbud som innehåller bostäder med relativt lägre hyra. Genom innovation, nya lösningar och stärkt samverkan vid byggande och förnyelse av bostäder ska förutsättningar skapas som bidrar till lägre boendekostnader och som gör att fler ska kunna finna en bostad som passar deras livssituation.

FÖR UPPSALAHEM INNEBÄR DETTA:

En utmaning är att nyproducerade bostäder på affärsmässiga grunder då den stora utbyggnaden av bostäder och andra stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt har drivit konkurrensen och priserna. Bostadsmarknaden står dock inför ett intressant läge, där byggtakten 2023 kommer att påverkas av hur

marknadsförutsättningarna utvecklas. Det finns tydliga signaler på en inbromsning av bostadsbyggandet. Under 2022 har det skett en uppgång avseende byggkostnadsindex med drygt 15% vilket försvårar att nyinvestera med tillräcklig lönsamhet.

Ett flertal nya byggaktörer med uttalade ambitioner att bygga prisöverkomliga bostäder har etablerat sig i Uppsala, och konkurrensen i segmentet bedöms därmed fortsätta att vara stark.

Detta gör det än viktigare att Uppsalahem har en god marknadsuppfattning för att säkerställa att våra lägenheter i utformning, standard, service och prisvärdhet står sig väl mot konkurrenterna och helst överträffar dessa.

- Den genomsnittliga kötiden inom Uppsalahems befintliga bestånd låg under 2022 på 10 år, en nivå som varit stabil sedan 2018. I nyproduktionen är det ofta kortare kötider på grund av ett högre hyresläge. Vi ser emellertid att andra hyresvärdar ofta har kortare kötid än Uppsalahem till sin nyproduktion, vilket kan bero på ett högre inkomstkrav vid uthyrning men också att Uppsalahem har ett konkurrenskraftigt utbud.
- Uppsala är fortsatt en av Sveriges attraktivaste kommuner och det förväntas även fortsättningsvis vara intressant för investerare att förvärva och investera i fastigheter i Uppsala.
- Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunktylägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik.
- För att Uppsalahem ska fortsätta att vara kundernas förstahandsval utifrån den konkurrenssituation som råder på bostadsmarknaden behöver vi även ta hänsyn till de trender som påverkar samhällets utveckling:
- En fortsatt stark tillväxt av Uppsala kommun. Uppsalas storlek och läget i huvudstadsregionen ger tillgång till en starkt växande och specialiserad arbetsmarknad med ett väl utvecklat och diversifierat näringsliv samt en attraktiv livsmiljö med ett brett utbud av kommersiell service och kulturaktiviteter. Uppsala växer i allt snabbare takt, vilket påverkar bostadsmarknaden. På längre sikt påverkar även större infrastrukturprojekt, såsom t.ex. fyrspårsutbyggnaden, tillväxten i Uppsala. Detta påverkar prisbild och marknadsutfall av bostadsaffärer i staden likväl som på glesbygden och i stadsnära glesbygd.
- Innovation är ett av bolagets fokusområden för att nå bolagets målbild mot år 2030. Det ställer krav både på bolagets arbetssätt och boendeeerbjudande. Bolaget arbetar aktivt med att ta vara på nya tekniska möjligheter avseende exempelvis fastighetsautomation.
- Uppsalahem har redan gjort betydande investeringar för att möta den tekniska utvecklingen bland annat genom att säkerställa den tekniska digitala fiberinfrastrukturen i bostadsbeståndet. Dessa investeringar kommer få stor betydelse för hur kunderna kan använda olika typer av digitala verktyg när dessa successivt lanseras.

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Uppsalahem har haft en stabil tillväxt över de senaste åren. Trots en positiv omsättningsutveckling har direktavkastningen successivt minskat de senaste tre åren. Detta beror bland annat på att bolaget inte har fått full kompensation för sina kostnadsökningar via de årliga hyresförhandlingarna.

Produktionskostnaderna för byggnation av flerbostadshus har stigit stadigt de senaste åren, till stor del på grund av förhöjda material- och transportpriser. Byggpriserna har stigit markant i relation till prisutvecklingen i övriga samhället. Utvecklingen har accelererat ytterligare under 2022.

De senaste åren har Uppsalahems investeringsfokus skiftat från nyproduktion till att omfatta såväl renovering av befintligt bestånd som nyproduktion. Under 2022 har bolaget investerat främst i renovering och underhåll med anledning av exceptionellt höga byggpriser.

Under rapportperioden uppgår investeringarna i våra fastigheter till 228 (414) mnkr. Investeringarna avser pågående nybyggnationsprojekt från tidigare år, samt pågående renoveringsprojekt. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

MOTTAGNA OFFENTLIGA BIDRAG

Bolaget har under året erhållit bidrag för trygghetsvårdinna från Uppsala Kommun uppgående till 98 tkr samt kompensation från staten avseende höga sjuklönekostnader uppgående till 1 383 tkr.

FÖRVÄRV

Under året förvärvades två fastigheter. Uppsala Gottsunda 34:11 och Uppsala Gottsunda 44:4. Sammanlagd köpeskilling 302 mnkr.

FÖRSÄLJNINGAR

Under året har en försäljning skett av mark. Köpeskillingen uppgick till 295 tkr.

RISKANALYS

Riskerna för respektive hållbarhetsfråga finns med under motsvarande rubrik på sida 16-17. På sida 83 går det att läsa om de finansiella riskerna. Tabellen nedan beskriver våra största risker och respektive handlingsplan enligt riskvärderingen i internkontrollplanen.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsrapporten omfattar moderbolaget Uppsalahem AB (556137-3589) och samtliga enheter som konsolideras i koncernredovisning för samma period vilka finns specificerade i not 16, sid 96, i koncernredovisningen. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6e och 7e kapitlet.

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för förvaltningen av Uppsalahem AB vilket även innefattar frågor relaterade till hållbart företagande.

Hållbarhetsredovisningen finns på sid 1-71. Miljö sida 9-10, 13, 38-49. Sociala förhållanden sida 9, 23, 29, 32-37. Personal sida 50-57. Mänskliga rättigheter sida 10, 23, 62. Motverkande av korruption sida 62-63.

RESULTATET

Uppsalahem redovisar ett resultat efter finansiella poster på 283 (365) miljoner kronor, vilket är 82 miljoner kronor lägre än föregående år. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 283 mnkr. För ytterligare detaljer om årets omsättning och resultat se sida 84.

UTSIKTER INFÖR 2023

Förutsättningar för ett fortsatt kraftigt bostadsbyggande har försämrats snabbt under 2022. Antalet färdigställda bostäder under 2022 och 2023 håller fortfarande en hög takt, där Boverket bedömer att det kan färdigställas över 60 000 bostäder per år. Den huvudsakliga inbromsningen av antalet färdigställda bostäder sker under 2024. Orsaken står att finna i att en kraftig minskning av antalet påbörjade bostäder under 2023. Från att det hade påbörjats 67 000 bostäder under 2022, väntas ökningstakten sjunka till 30-35 000 påbörjade bostäder under 2023. Men osäkerheten bedöms vara mycket stor.

Det förväntas även bli en snabb inbromsning av antalet påbörjade hyresrätter. Boverket bedömer att en stor del av de privata bolagen kommer att ha en defensiv inställning till nyproduktion utifrån den osäkerhet som råder på marknaden. De bedömer vidare att det allmännyttiga byggandet i viss mån kan uppväga det, men det står för en liten andel av den planerade produktionen. Det avskaffade investeringsstödet får också en negativ påverkan.

Byggpriserna har stigit väldigt kraftigt under 2022, med ett byggkostnadsindex som har ökat med drygt 15 procent, vilket är en stor del av förklaringen till det minskade byggandet. Bedömarna menar att BNP kan påverkas negativt med 0,5%-1% bara genom minskade bostadsinvesteringar. Det bedöms också som möjligt att någon form av stödåtgärder för bostadsbyggandet sjösätts om nedgången blir alltför stor. Bostadspriserna förväntas i genomsnitt falla med ca 20 procent jämfört med toppen under 2022. En svag efterfrågan kan möjligen leda till ett överutbud av nya bostadsrätter under första halvan av 2023.

Dock finns signaler på en stabilisering av bostadsmarknaden under 2023 med förväntningar om en minskad inflation.

Uppsalahem förutser behov av att fortsätta en hög investeringstakt i såväl nyproduktion som renovering och underhåll. En fortsatt god ekonomi är därför av största vikt, för att säkra det kassaflöde som behövs.

Under slutet av 2022 fanns det starka förväntningar på en kraftig försämring av ekonomi. Den har dock visat sig ha fortsatt stark motståndskraft, trots att hushållen har haft den tuffa period. BNP har haft tillväxt under tredje kvartalet 2022 och ser även ut att ha varit över förväntan under fjärde kvartalet 2022. Trots allt

förväntas en nedgång avseende BNP under 2023, vilken bedöms uppgå till -1,2 procent.

Bedömningar som gjorts under vintern visar att ekonomin sammanfattningsvis utvecklas enligt nedan under 2023.

- BNP-tillväxt på -1--2 %
- Inflationen 5-7 %
- Arbetslösheten ca 8 %
- Riksbankens höjer styrräntan till 3-3,5 %.

Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse kommer sannolikt inte att medföra ett ökat upplåningsbehov under 2023. Nettoskulden beräknas uppgå till knappt 7 mdkr vid årets slut.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i moderbolaget (belopp i kr):

	2022
Balanserat resultat	4 715 111 906
Årets resultat	-7 352 030
Totalt	4 707 759 876
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 2 460 kr per aktie, totalt i ny räkning överförs	4 103 280
Totalt	4 703 656 596
Totalt	4 707 759 876

TABELL RISKANALYS

RISK	KONSEKVENSENS	SANNOLIKHET	TOTAL RISKVÄRDERING	HANDLINGSPLAN
Hot och våld eller annan kränkande behandling av personal.	4	4	16	Utbildningar inom hot och våld samt krisplan årligen.
Bränder i lägenhet / fastigheter	3	4	12	Systematiskt brandskyddsarbete
Ökad social oro/otrygghet	3	4	12	Utbildningar inom hot och våld samt arbetsmiljöplan i byggprojekt
Intrång av obehörig i Uppsalahems IT-miljö	3	4	12	Handlingsplan i rapport om informationssäkerhet
Fel i upphandlingar	3	4	12	Utbildningar i uppförandekod, LOU. Kontroller attesträtt.
Fel pris på fakturor	3	4	12	Intern kontroll av fakturor
Hållbarhetskrav ställs inte enligt gällande rutin	3	4	12	Utbildning kravställning, leverantörsrevisioner



FEMÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING, mnkr					
Nettoomsättning	1 627	1 556	1 489	1 450	1 386
Driftöverskott	835	872	821	788	763
Avskrivningar	377	357	335	336	303
Resultat efter finansiella poster	283	365	316	289	294
Realisationsvinster		8		-	23
FASTIGHETER, mnkr					
Bokfört värde exkl pågående projekt	12 077	11 645	11 332	10 948	10 865
Bokfört värde pågående projekt	406	685	937	930	726
Totalt bokfört värde	12 483	12 330	12 269	11 878	11 591
Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt	29 848	30 924	26 334	23 962	23 508
Bedömt verkligt värde pågående projekt	469	635	527	783	902
Totalt bedömt verkligt värde	30 317	31 560	26 861	24 744	23 407
Övervärde	17 834	19 230	14 585	12 866	11 816
Årets investeringar, pågående projekt	237	426	757	613	859
Sålda fastigheter, bokfört värde	-	5	-	-	44
NYCKELTAL					
LÖNSAMHET					
Överskottsgrad	53,1	57,9	57,1	55,9	56,5
Avkastning på eget kapital, %	5,4	7,3	6,7	6,4	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	3,0	3,7	3,3	3,2	3,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,2	3,8	3,5	3,3	3,6
Direktavkastning 1, %	6,9	7,5	7,3	7,2	7,0
Direktavkastning 2, %	2,8	2,8	3,1	3,3	3,2
FINANSIERING					
Soliditet 1, %	41,8	41,0	39,2	37,7	36,5
Soliditet 2, %	75,9	76,8	72,1	69,6	69,3
Belåningsgrad 1, %	53,2	55,5	57,5	63,5	63,1
Belåningsgrad 2, %	21,9	21,7	26,2	29,0	29,2
Snittränta brutto, %	1,38	1,30	1,34	1,37	1,78
Nettoskuld bokförda värden, mnkr	6 646	6 769	7 018	6 952	6 855
FÖRVALTNING					
Vakansgrad antal lägenheter ¹ , %	0,05	0,07	0,03	0,01	0,02
Omflyttningar ¹ , %	13,30	13,1	13,43	12,95	13,5
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 391	1 381	1 339	1 307	1 285
Underhållkostnader, kr/kvm	153	118	132	143	127
Driftkostnader, kr/kvm	523	473	450	439	424
PERSONAL					
Antal anställda	296	276	279	274	259
Personalomsättning, %	12,2	15,0*	7,6	10,1	10,9
Sjukfrånvaro, %	6,4	6,8	5,8	5,4	4,5

¹ Avser ej studentbostäder

* Värdet för 2021 har reviderats jämfört med vad som angavs i föregående års årsredovisning. Detta då siffran hade räknats ut på ett annat sätt än vi gjort tidigare år.

UPPSALAHEMS FASTIGHETER

Varje år värderar Uppsalahem sina fastigheter. Bostadsbolaget har ett ägarkrav att öka värdet på företaget, men ökningen är också en förutsättning för att kunna finansiera framtida investeringar. Under 2022 minskade marknadsvärdet med ca 3,9 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 192 (189) fastigheter runt om i kommunen. Vår omfattande nyproduktion och det strategiska arbetet med förtätning kräver dock att vi kontinuerligt ser över möjligheten att köpa upp nya fastigheter. Under året har två fastigheter förvärvats, båda belägna i Gottsunda. Samtidigt har en del av marken på Librobäck 7:1 avyttrats.

FASTIGHETSBESTÅND		
	2022-12-31	2021-12-31
Uthyrningsbar yta (m²)		
Bostäder	1 047 376	1 033 077
Lokaler	79 243	76 592
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	17 704	17 440
Lokaler	1 791	1 783
Garage och p-platser	8 222	8 040

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2022 (tkr)	
Gottsunda 34:11	
Gottsunda 44:4	
Sammanlagt marknadsvärde: 302 200	

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2022 (tkr)	
Del av Librobäck 7:1	
Sammanlagt marknadsvärde: 295	

MARKNADSVÄRDET (mnkr)	
Värdeutlåtande Newsec	30 299
Vindkraftverk	17
Totalt	30 316

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 30 316 (31 560) mnkr inklusive pågående projekt samt vindkraftverk och 29 798 (30 925) mnkr exklusive pågående projekt och vindkraftverk. Till pågående projekt räknas igångsatt nyproduktion, byggrätter som exploateras och råmark.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt minskade med 5,0 procent efter effekt av investeringar räknats bort medan hela portföljen, inklusive projekt och byggrätter, minskade med 5,6 procent. Värdeförändringen redovisas i en tabell nedan.

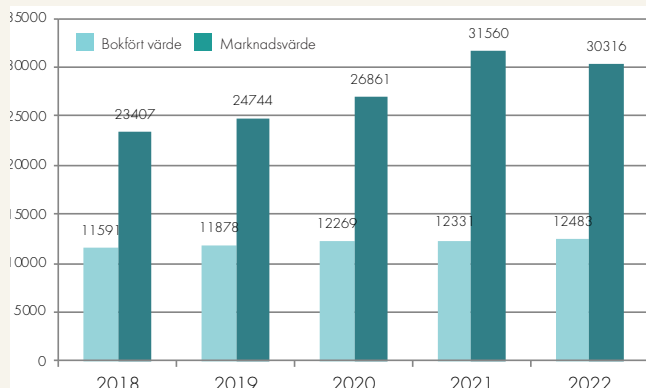
FASTIGHETSVÄRDEN

FASTIGHETSVÄRDEN OCH VÄRDEFÖRÄNDRING		
	Identiskt bestånd (tkr)	Inklusive projekt (tkr)
Ingående värde 2022-01-01	30 834 680	31 559 850
Försäljningar		-295
Förvärv	302 200	302 200
Investeringar	209 277	227 600
Värdeförändring	-1 547 867	-1 772 795
Utgående värde 2022-12-31	29 798 290	30 316 560
Värdeförändring	-5,0%	-5,6%
Utgående värde 2022-12-31, inkl under året färdigställda fastigheter	29 798 290	
Utgående värde 2022-12-31		30 316 560

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inkl. pågående projekt uppgick 2022 till 12 483 (12 331) mnkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 17 834 (19 229) mnkr.

Utifrån en genomförd marknadsvärdering görs en bedömning av nedskrivningsbehovet och eventuellt återföring av tidigare nedskrivning. Under året har bedömning gjorts att ingen fastighet är i behov av varken ned- eller uppskrivning.

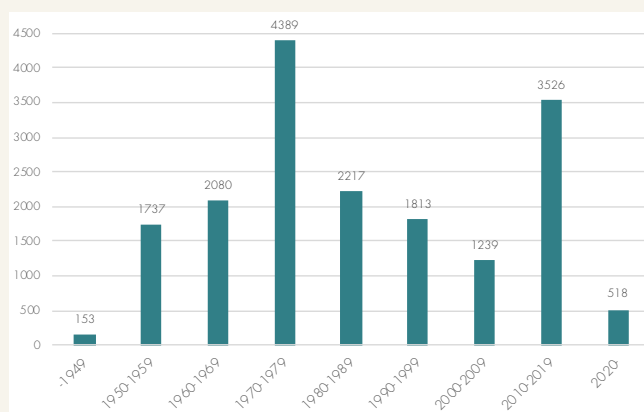


FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN MINSKAR

Att öka värdet på våra fastigheter var under året ett krav från ägaren, men marknadsvärdet styr också hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Vid årets slut hade vårt fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 30 316 mnkr. Värdet minskade därmed med 3,9 procent jämfört med föregående år.

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ VÄRDEÅR

Uppsalahems fastighetsbestånd är jämnt fördelat över värdeår, det finns dock en tyngdpunkt på fastigheter byggda i slutet av 60- och början av 70-talet samt nyproducerade fastigheter. Detta förklaras av nyproduktion i och med miljonprogrammet under nämnda period samt en stor nybyggnationstakt under 2010-talet. Nedan följer ett diagram som visar lägenheter i Uppsalahems bestånd fördelat över fastigheternas värdeår.



VÄRDERINGSMETOD

Värderingarna av befintliga fastigheter utfördes liksom föregående år av Newsec Advice AB. Värderingarna är gjorda med faktiska hyresunderlag för bostäder, lokaler och parkeringar som utgångspunkt.

Särskilda projekt-, råmarks- och byggrättsvärderingar har också genomförts under året. De här värderingarna är dock inte fullständiga utan har enbart utförts som så kallade desktop värderingar. Värderingarna av projekt-, byggrätter och råmark utfördes detta år av Newsec.

Vid jämförelse med fullständig marknadsvärdering bör en värdering via Datscha/desktop anses vara mer schablonmässig och därmed ge en något större osäkerhetsmarginal. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en viss tidpunkt.

Värderingarna har gjorts med följande antaganden och förutsättningar:

- Kalkylperioden omfattar tio år, inklusive restvärde år elva.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen uppgår till 4 % år ett för att sedan uppgå till högst inflationen och utgår från hyresnivån i oktober 2022. Gällande lokalkontrakt antas dessa fortsätta med samma villkor vid kontraktstidens utgång. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader för hyresbostäder antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 310 (373) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 656 (759) kr/m² och år, med ett viktat snitt på 542 (493) kr/m².
- Kalkylräntan för fastigheter med bostäder varierar mellan 3,0 (3,0) och 7,15 (6,5) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 5,7 (5,2) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 0,85 (1,0) och 4,75 (4,5) procent för bostäder med ett viktat snitt på 3,3 (3,0) för bostäder.
- För pågående nyproduktion beräknas marknadsvärdet utifrån ett framtida slutvärde med avdrag för återstående kostnader. I det fall projektvärdet är lägre än marknadsvärdet kommer projektet som minst att värderas som markpriset i det fall projektet precis har startat.

SAMMANFATTANDE VÄRDEUTLÅTANDE

Av Uppsalahem har Newsec erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för 178 värderingsobjekt belägna i Uppsala kommun (nedan benämnda förvaltningsobjekten). Värderingssyfte är bokslutsändamål. Förvaltningsobjektens uthyrbara area uppgår till totalt 1 122 364 m². 177 av förvaltningsobjekten är upplåtna med äganderätt och ett är upplåtet med tomträtt. I uppdraget ingick även att bedöma marknadsvärdet för 16 byggrätter, varav två av byggrätterna är belägna på förvaltningsobjekten och de övriga 14 utgör egna värderingsobjekt, (nedan benämnd övriga byggrätter).

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en given tidpunkt. Uppdragsgivaren har förmedlat och ansvarat för korrekthet avseende fastighetspecifik information som befintliga hyresavtal, areor och vakanser. I Newsecs åtagande ingår ej besiktning av fastigheterna, ej heller kontroll av FDS-utdrag eller avtal.

Newsec har bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav och drift- och underhållskostnader (kostnader för drift och underhåll har bedömts med hjälp av uppgifter från fastighetsägaren).

Syftet med värderingen är bokslutsändamål. Då Newsec ej kontrollerat hyresavtal eller besiktat fastigheterna rekommenderas att en fullständig värdering genomförs inför belåning eller eventuell försäljning.

Värderingen av de 178 förvaltningsobjekten har resulterat i ett totalt värde om **29 830 290 000 kronor (Tjugonio miljarder åttahundratrettio miljoner tvåhundra nittio tusen kronor)** per värdetidpunkten 2022-12-31 (varav 32 miljoner avser byggrättsvärden på två av förvaltningsobjekten).

Värderingen av övriga byggrätter har resulterat i ett totalt värde om **469 000 000 kr (Fyrahundrasextionio Miljoner Kronor)** per värdetidpunkten 2022-12-31.

Totalt värde för förvaltningsfastigheter och byggrätter uppgår till **30 299 290 000 kr (Trettio Miljarder Tvåhundra nittionio Miljoner Tvåhundra nittio tusen Kronor)** per värdetidpunkten 2022-12-31.

Stockholm 2023-01-24
Newsec Advisory Sweden

Jenny Siberg
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bente Sköld
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

FINANSIERING

Den globala ekonomin och finansmarknaderna hade inför 2022 förhoppningar om stark tillväxt. I stället har de präglats av kraftig inflation och energibrist, och centralbanker har ägnat sig åt räntehöjningar för att försöka dämpa inflationen. Globala obligationsräntor steg fram till och med oktober 2022 när den uppåtgående trenden bröts. Förväntan är också att centralbanker kommer att avsluta sina räntehöjningscykler under vintern eller våren. I USA väntas centralbanken nå räntetoppen under början av året, medan europeiska centralbanken kommer lite efter.

I Sverige väntas inflation vända ner, men i osäker takt. Inflationen (KPI) nådde 10,2 procent i december 2022, medan KPIF exklusive energi slutade på 8,4 procent. Kärninflationen väntas fortsätta vara relativt hög under några månader innan den vänder ner. Bedömare väntar sig att Riksbanken fortsätter att höja styrräntan under 2023, med 25-75 punkter, upp mot 3,25%, och att sänkningar kan ske från 2024.

Nedan framgår utvecklingen av räntenivåerna 2021 och 2022, dels i form av utvecklingen av Stibor 3 månader (gul linje), dels i form av femåriga swappar. Diagrammet indikerar att det har blivit 2,0 – 2,5 % dyrare att ta upp femåriga lån för Uppsalahem.

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

Uppsalahems finansverksamhet regleras sedan sommaren 2018 av Uppsala kommuns finanspolicy. Detta eftersom bolaget nu lånar via kommunens internbank. Kommunens nya finanspolicy är anpassad utifrån att bolaget skall kunna fortsätta att arbeta med en portföljsyn på skuldportföljen som tidigare. Bolaget hantear även till del räntebindningen i eget namn genom derivat. Rapportering av de finansiella positionerna sker löpande till vd och styrelse.

Uppsalahems finansverksamhets inriktning ska vara att:

- långsiktigt säkerställa Uppsalahems tillgång till finansiering
- optimera Uppsalahems finansnetto inom givna risklimiter genom en effektiv skuldförvaltning

FORTSATT HÖGT KREDITBETYG

I juni 2021 publicerade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's sin årliga bedömning av Uppsalahem. Betyget för lång upplåning blev fortsatt AA- och betyget för kort upplåning A1+ och K-1 vilket är högsta möjliga betyg för kort upplåning. I september 2021 förföll det sista finansiella instrument som var

5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING



utgivet av Uppsalahem i eget namn, och hela bolagets upplåning är därefter upptagen genom internbanken på Uppsala kommun. Under hösten genomfördes en process för att avsluta ratingen hos Standard & Poor's, då goda lånevillkor erhålls genom den rating som Uppsala kommun genomför. En avslutande rating genomfördes och publicerades under januari 2022, vilken bekräftade Uppsalahems tidigare goda rating.

LÅNEPORTFÖLJEN (mnkr)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Certifikatprogram	500	500	0	0	0
Obligationslån	2 300	1 600	800	0	0
Långa lån via Uppsala kommun	2 700	3 900	4 900	5 900	5 850
Korta lån via Uppsala kommun	1 250	1 250	1 350	950	800
Banklån mot pantbrev	400	0	0	0	0
Repolån	0	0	0	0	0
Krediter utan säkerhet	23	6	7	0	0
Total bruttoskuld	7 173	7 256	7 057	6 850	6 650

LÅNEPORTFÖLJEN

Under 2022 minskade Uppsalahems nettoskuld med -196 (-207) mnkr, och uppgår vid årsskiftet till 6 646 mnkr. Orsaken är ett fortsatt starkt eget kassaflöde, samtidigt som flera investeringsprojekt har blivit förskjutna i tid.

Under året har Uppsalahem tagit upp åtta nya lån via Uppsala kommun. Detta har skett via kommunens MTN-program eller via lån från Kommuninvest. Uppsala kommun tar upp lånen och lånar pengarna vidare till Uppsalahem.

En del av upplåningen sker via företagscertifikat som emitteras av Uppsala kommun. Totalt uppgår volymen av företagscertifikat till 800 (950) mnkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 6 650 (6 850) mnkr brutto. Minskningen beror en lägre investeringsnivå.

UPPSALAHEMS GRÖNA OBLIGATION MÖJLIGGÖR FÖR INVESTERARE ATT SATSA HÅLLBART

Uppsalahem gav under 2015, som tredje allmännyttiga bostadsföretag, ut sin första gröna obligation om 500 mnkr med en löptid på fem år. Under 2022 har inga gröna obligationer emitterats. Ett arbete pågår tillsammans med Uppsala kommun med att ta fram en modell för att kunna ta upp gröna lån framöver.

LÅN FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

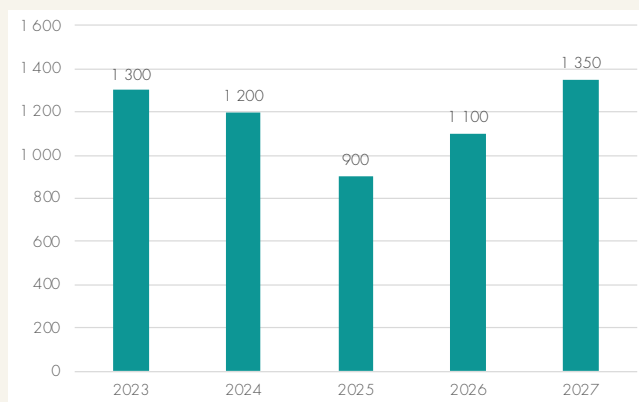
Under 2021 tog Uppsalahem, för första gången upp ett lån för social hållbarhet, via Uppsala kommun och Kommuninvest. Lånet uppgår till 255 miljoner kronor och avser bolagets systematiska arbete med social hållbarhet i renovering. Vi får en ränterabatt på lånebeloppet och får därmed ytterligare ekonomiska incitament att arbeta enligt denna systematik.

KAPITALBINDNING

För att minska refinansieringsrisken och behålla kapitalbindningen har utnyttjandet på certifikatprogrammet minskat något och de lån som refinansieras har gjorts på längre löptider.

Den 31 december 2022 hade 32 (34) procent av nettoskulden, eller 2 122 (2 287) mnkr, förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,26 (2,09) år. I nedanstående diagram redovisas förfallostrukturen för bolagets lån, exklusive certifikat, fördelat under 2022–2027. Bolaget har inga lån som förfaller efter 2027.

FÖRFALL LÅNGA LÅN



GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Likviditetsberedskapen består i utnyttjade checkkrediter på 450 mnkr samt den likviditetsreserv som Uppsala kommun har avseende hela kommunkoncernen.

RÄNTEBINDNING

Upplåning inom Uppsalahem sker till stor del med rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en lång räntebindning används så kallade derivatinstrument, framför allt ränteswappar. På så sätt får skulden den räntebindningsprofil som policyn beslutat. Bolaget har även sedan 2020 tagit upp fasträntelån.

Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 2,28 (2,35) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 42 (46) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning inklusive räntederivat. Räntebindning ska enligt policyn vara mellan 1,5 och 4 år.

RÄNTEBINDNING		
Ändringsår	Belopp mnkr	Andel %
2023	2 786	42 %
2024-2026	2 500	37 %
2027-2028	1 300	19 %
Senare	60	1 %
Total nettoskuld	6 646	100 %

DERIVAT

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen endast ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas, se nedan. Volymen ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 2 260 (2 950) mnkr.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till +124,4 (-67) mnkr.

SÄKRINGSREDOVISNING

Under 2014 infördes i Sverige ett nytt redovisningsregelverk, K3. Uppsalahem redovisar finansiella instrument enligt Kap 11, dvs. till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i årsredovisningen men påverkar inte resultaträkningen. Enligt policy får derivatinstrument 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 säkras.

SÄKERHETER

Uppsalahem hade på bokslutsdagen pantbrev till ett värde av 3 176 mnkr i eget förvar.

Inga reella säkerheter lämnas till dem som investerar i Uppsalahems företagscertifikat och obligationer. För dessa långivare gäller Uppsalahems rating som säkerhet.

SÄKERHETER (mnkr)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	400	0	0	0	0
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	200	200	200
Uttagna pantbrev i eget förvar	2 776	3 176	3 176	3 176	3 176

NYCKELTAL					
	2018	2019	2020	2021	2022
Finansnetto (mnkr)	-122,5	-103,2	-95,2	-90,5	-94,5
Snittränta brutto (%)	1,78	1,37	1,34	1,30	1,40
Snittränta netto (%)	1,73	1,38	1,33	1,19	1,38
Nettoskuld (mnkr)	6 851	6 949	7 049	6 842	6 646

För definitioner se s. 83.

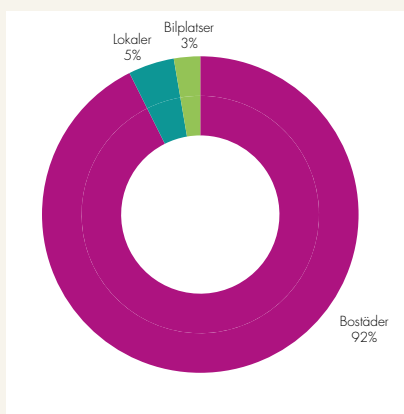
FINANSIELL RISK	DEFINITION	RISKBEGRÄNSNING
Refinansieringsrisk	Refinansieringsrisk är risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt.	En skuldportfölj med kort lånebindning medför en högre refinansieringsrisk. En spridning av kapitalförfallen över tid eftersträvas därför. Enligt gällande finanspolicy ska den korta kapitalbindningsandelen uppgå till högst 40 procent. Bolaget är garanterad en likviditetsreserv från Uppsala kommun.
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att ogynnsamma ränterörelser leder till resultatförluster.	Ränteförfallen ska spridas över tid. I finanspolicy fastslås hur stor andel av skulden som får ränteomsättas inom det närmaste året och hur ränteförfallen därefter ska fördelas. Uppsalahems nyupplåning har historiskt haft kort räntebindning. Derivatprodukter, framför allt ränteswappar, har därför använts för att förlänga räntebindningen. Numer används även fasträntelån.
Kredit- och motpartsrisk	Med kreditrisk, här synonymt med motpartsrisk, menas risken att den som lånat pengar av Uppsalahem inte kan betala tillbaka. En sådan risk finns även när pengar sätts in på vanligt bankkonto. Ett derivatkontrakt kan också medföra en motpartsrisk.	I finanspolicy fastslås vilka motparter som är tillåtna samt hur stor exponeringen får vara på var och en av dessa. Endast motparter med kreditbetyg A eller högre från Standard & Poor's är tillåtna. Finansiella derivatkontrakt får endast ingås med motpart som har tecknat ett internationellt swapavtal (ISDA) med Uppsalahem.
Valutarisk	Med valutarisk menas risken för att skulder i utländsk valuta ökar i värde på grund av en depreciering (försvagning) av den egna valutan i relation till lånevalutan. Vid inköp från utlandet kan en sådan risk uppstå i form av en leverantörsskuld i utländsk valuta.	Uppsalahem har inga skulder eller placeringar i utländsk valuta. Skulle sådana uppstå ska de valutasäkras till 100 procent.

RESULTATRÄKNING

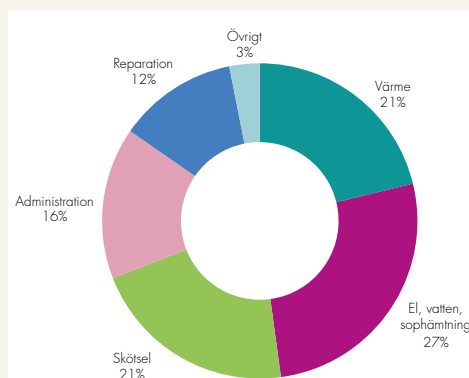
(Belopp i tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	2, 3, 4	1 573 132	1 505 061	1 573 102	1 505 018
Övriga förvaltningsintäkter	5	53 628	50 955	53 782	51 091
Nettoomsättning		1 626 760	1 556 016	1 626 884	1 556 109
Underhållskostnader		-172 067	-130 693	-171 923	-130 693
Driftkostnader	6, 7	-589 474	-525 274	-589 465	-525 262
Fastighetskostatt		-30 020	-28 269	-29 988	-28 237
Fastighetskostnader		-791 561	-684 236	-791 376	-684 192
DRIFTNETTO		835 199	871 780	835 508	871 917
Avskrivningar	8	-377 237	-357 104	-376 997	-356 864
BRUTTORESULTAT		457 962	514 675	458 511	515 053
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7, 9	-80 898	-72 592	-82 131	-74 133
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	10	463	13 248	463	13 248
RÖRELSERESULTAT		377 527	455 332	376 843	454 168
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	742	216	1 009	483
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-95 235	-90 683	-95 299	-90 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		283 034	364 865	282 553	363 978
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Erhållna koncernbidrag		-194 395	-152 471	1 456	417
Lämnade koncernbidrag		-	-	-194 492	-152 539
Skatt på årets resultat	13	-96 713	-69 362	-96 869	-69 218
ÅRETS RESULTAT		-8 074	143 032	-7 352	142 638
Årets resultat moderföretagets aktieägare		-8 074	143 032		

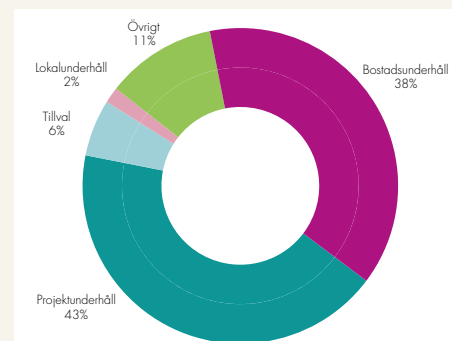
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



Årets nettoomsättning i koncernen uppgår till 1 627 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 71 mnkr mot föregående år. Under början av året var det inflyttning på de sista delarna av fastigheten Sverre där inflyttningen startade i slutet av 2021. 1 april förvärvade bolaget tre fastigheter från Uppsala kommunfastigheter AB vilket gav ökade intäkter med drygt 14 mnkr. Under året har det även varit återflyttning i renoveringsprojektet på Rackarberget. Därutöver beror ökade intäkter bland annat på den årliga hyreshöjningen med ca 18 mnkr.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 283,0 mnkr, vilket är en minskning med 81,8 mnkr i jämförelse med föregående år.

Underhållskostnaderna uppgår till 172,1 mnkr, en ökning med 41,4 mnkr jämfört med föregående år vilket främst kopplas till bostads- och projektunderhåll. Orsaken är såväl volym som pris. Antalet beställningar av bostadsunderhåll inom det hyresgäststyrda underhållet har ökat kraftigt jämfört med covidåret 2021, samtidigt som priserna för byggmaterial har ökat med drygt 15%.

Driftkostnaderna ökade under året med 64,2 mnkr till 589,5 mnkr. Ökningen beror dels på effekten av att nya fastigheter tagits i bruk men framförallt på det kraftigt ökade elpriset samt

ny taxa för avfallshantering. Utöver detta ökar även kostnader för reparationer med mera vilket till viss del kan kopplas till den kraftiga inflationen på byggmaterial.

Av driftkostnaderna har reparation, skötsel och administration ökat med 28,7 mnkr. Värmekostnaderna har minskat något med 0,6 mnkr. Kostnader för el har ökat med 21,2 mnkr kopplat till det höga elpriset. Vatten har en mindre ökning på 0,6 mnkr medan avfallshanteringen ökat med 12,9 mnkr främst kopplat till en ny taxa där kostnaden för framförallt brännbart och restavfall ökade kraftigt.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 377,2 (357,1) mnkr. Ökningen kopplas främst till nyproduktion och större renoveringar men även fler komponenter med korta avskrivningstider.

Räntenettet har i år ökat med 4,0 mnkr, vilket förklaras av ett högre ränteläge än föregående år. Låneskulden har däremot minskat något.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till 6,9 (7,5) procent.

RESULTATRÄKNING JÄMFÖRBART FASTIGHETSBESTÄND (tkr)

	2022	2021
Nettoomsättning	1 554 589	1 521 821
Underhållskostnader	-160 429	-127 109
Driftkostnader	-566 618	-511 168
Fastighetsskatt	-28 792	-26 929
Fastighetskostnader	-755 839	-665 206
DRIFTNETTO	798 750	856 615
Av- och nedskrivningar	-359 437	-350 219
BRUTTORESULTAT	439 313	506 396

KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2021 och 2022 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och större renoveringar har eliminerats.

Omsättningen har ökat med 32,8 mnkr (2,2 %) mellan åren. Ökningen är en nettoeffekt av hyreshöjning för bostäder med ca 2,0 % från maj 2022 samt hyreshöjning för lokaler och bilplatser med 2 % för helår 2022.

Underhållskostnaderna har ökat med 33,3 mnkr (26,2 %). Ökningen kopplas framförallt till bostadsunderhållet. Orsaken är såväl volym som pris. Antalet beställningar av bostadsunderhåll inom det hyresgäststyrda underhållet har ökat kraftigt jämfört med covidåret 2021, samtidigt som priserna för byggmaterial har ökat med drygt 15%.

Driftkostnaderna har ökat med 55,5 mnkr (10,8%), vilket till stor del beror på ökade kostnader för el och avfallshantering men också ökade kostnader för såväl reparationer som skötsel.

Avskrivningarna ökar med 9,2 mnkr (2,6 %).

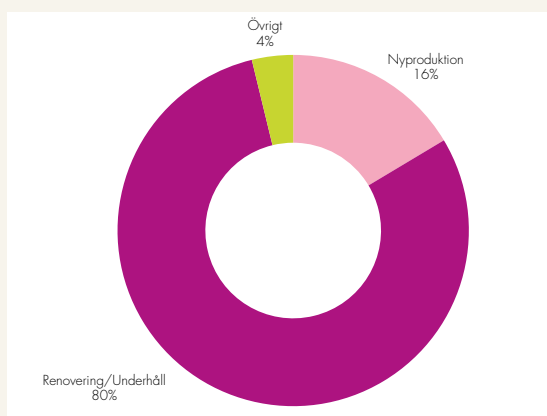
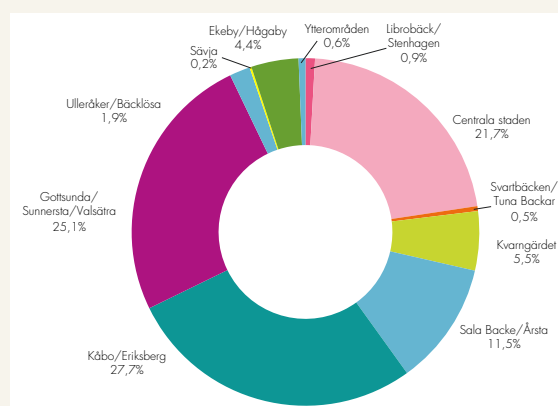
Marknadsvärdet uppgår till 28 502 mnkr och direktavkastningen till 3,01 %.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

(Belopp i tkr)

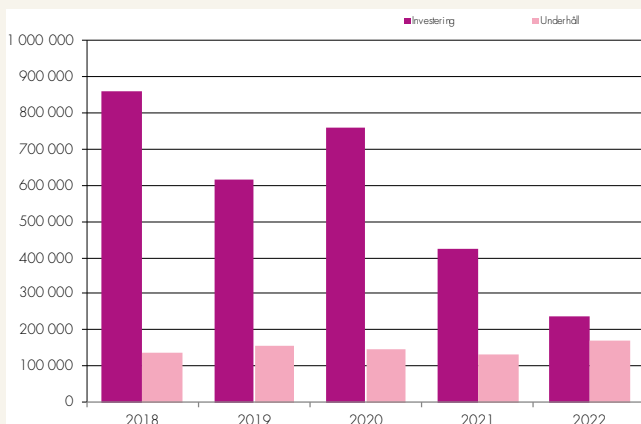
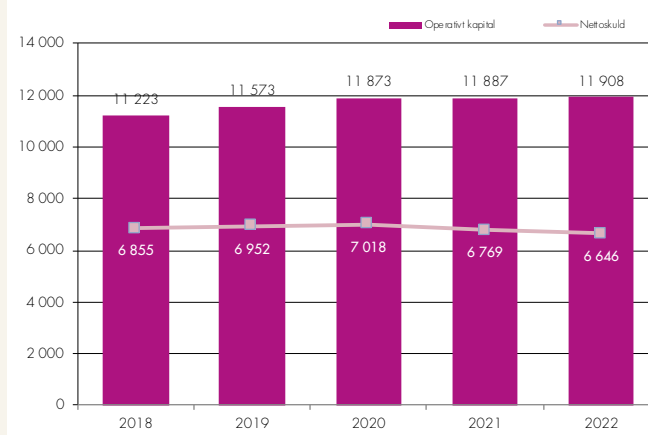
TILLGÅNGAR

	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			
Immateriella rättigheter		3 810	3 976
		3 810	3 976
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	12 483 057	12 330 721
Maskiner och inventarier	15	35 380	39 074
		12 518 437	12 369 795
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	75	75
		75	75
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 522 322	12 373 845
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	135	91
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		8 861	8 162
Fordringar hos koncernföretag	20	37	416
Koncernkonto Uppsala kommun		-	73 135
Aktuell skattefordran		3 059	2 494
Övriga kortfristiga fordringar		3 407	2 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	6 034	7 435
		21 398	94 116
Kassa och Bank	22	8 708	7 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		30 106	102 002
SUMMA TILLGÅNGAR		12 552 563	12 475 847

INVESTERINGAR PER TYP**INVESTERINGAR PER STADSDEL**

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL	23		
Aktiekapital		166 800	166 800
Övrigt tillskjutet kapital		3 314 864	3 160 514
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 780 548	1 790 558
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 262 212	5 117 872
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjutet skatteskuld	25	301 368	205 098
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER	26, 27, 28		
Obligationslån Uppsala kommun		4 550 000	4 500 000
		4 550 000	4 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån Uppsala kommun		800 000	950 000
Obligationslån Uppsala kommun		1 300 000	1 400 000
Koncernkonto Uppsala kommun		4 993	-
Leverantörsskulder		93 771	96 379
Skulder till koncernföretag	29	41 121	34 439
Skulder till Uppsala kommun		30 228	15 365
Övriga kortfristiga skulder		23 036	19 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	145 834	137 418
		2 438 983	2 652 878
SUMMA SKULDER		6 988 983	7 152 878
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 552 563	12 475 847

INVESTERINGAR PÅGÅENDE PROJEKT/UNDERHÅLL**OPERATIVT KAPITAL**

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR

	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			
Immateriella rättigheter		3 810	3 976
		3 810	3 976
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	12 301 722	12 150 022
Maskiner och inventarier	15	35 380	39 074
		12 337 102	12 189 096
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	180 837	181 384
Fordringar hos koncernföretag	17	13 208	13 734
Andra långfristiga fordringar	18	75	75
		194 120	195 193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 535 032	12 388 265
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	135	91
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		8 861	8 162
Fordringar hos koncernföretag	20	6 827	6 425
Koncernkonto Uppsala kommun		-	73 135
Aktuell skattefordran		2 414	1 948
Övriga kortfristiga fordringar		3 407	2 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	6 033	7 435
		27 542	99 580
Kassa och Bank	22	8 708	7 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		36 250	107 465
SUMMA TILLGÅNGAR		12 571 417	12 495 730

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL	23		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		166 800	166 800
Uppskrivningsfond	24	214 414	221 289
Reservfond		180 511	180 511
		561 725	568 600
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		4 715 112	4 413 185
Årets resultat		-7 352	142 638
		4 707 760	4 555 823
Summa eget kapital		5 269 485	5 124 423
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	25	302 419	205 992
		302 419	205 992
LÅNGFRISTIGA SKULDER	26,27		
Kommunlån Uppsala kommun		4 550 000	4 500 000
		4 550 000	4 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån Uppsala kommun		800 000	950 000
Kommunlån Uppsala kommun		1 300 000	1 400 000
Koncernkonto - Uppsala kommun		4 993	-
Leverantörsskulder		93 635	96 277
Skulder till koncernföretag	29	51 957	47 147
Korta skulder till Uppsala kommun		30 227	15 366
Övriga kortfristiga skulder		23 036	19 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	145 665	137 248
		2 449 513	2 665 315
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 571 417	12 495 730

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

KONCERNEN

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	1 668	100	166 800	3 039 452	1 649 078	4 855 330
Erhållet villkorat aktieägartillskott				121 062	-	121 062
Utdelning ägare					-1 552	-1 552
Årets resultat					143 032	143 032
Eget kapital 2021-12-31	1 668	100	166 800	3 160 514	1 790 558	5 117 872
Erhållet villkorat aktieägartillskott				154 350	-	154 350
Utdelning ägare					-1 936	-1 936
Årets resultat					-8 074	-8 074
Eget kapital 2022-12-31	1 668	100	166 800	3 314 864	1 780 548	5 262 212

(Belopp i tkr)

MODERBOLAGET

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	1 668	100	166 800	580 398	4 281 876	4 862 274
Förändring uppskrivningsfond				-11 798	11 798	-
Utdelning					-1 551	-1 551
Erhållet villkorat aktieägartillskott					121 062	121 062
Årets resultat					142 638	142 638
Eget kapital 2021-12-31	1 668	100	166 800	568 600	4 555 823	5 124 423
Förändring uppskrivningsfond, se not 24				-6 875	6 875	-
Utdelning					-1 936	-1 936
Erhållet villkorat aktieägartillskott					154 350	154 350
Årets resultat					-7 352	-7 352
Eget kapital 2022-12-31	1 668	100	166 800	561 725	4 707 760	5 269 485

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat före finansiella poster	377 528	455 332	376 842	454 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivning, utrangering och nedskrivning	377 236	349 853	376 996	349 614
Realisationsvinst/förlust	-463	-5 998	-463	-5 998
Erhållen ränta	742	216	1 010	483
Erlagd ränta	-71 216	-82 405	-71 279	-82 395
Betalda skatter	-442	-	-442	-
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	683 385	716 998	682 664	715 872
FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av varulager	-44	-33	-44	-33
Förändring av rörelsefordringar	77 002	-37 136	69 353	-39 377
Förändring av leverantörsskulder	-2 608	-38 814	-2 642	-38 827
Förändring av övriga kortfristiga skulder	1 774	7 607	7 879	-4 299
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	759 509	648 622	757 210	633 336
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av dotterbolag	-302 200	-	-302 200	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-243 327	-426 096	-242 450	-425 535
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	20 277	14 794	20 277	14 794
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-	-500
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	547	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-525 250	-411 302	-523 826	-411 241
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	4 800 000	5 450 000	4 800 000	5 450 000
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	526	15 225
Amortering av lån	-5 000 000	-5 650 000	-5 000 000	-5 650 000
Erhållna aktieägartillskott	121 062	135 063	121 062	135 063
Lämnade koncernbidrag	-152 471	-171 836	-152 122	-171 836
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-1 936	-1 551	-1 936	-1 551
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-233 345	-238 324	-232 470	-223 099
ÅRETS KASSAFLÖDE	914	-1 004	914	-1 004
Likvida medel vid årets början	7 794	8 798	7 794	8 798
Likvida medel vid årets slut	8 708	7 794	8 708	7 794

REDOVISNINGSPRINCIPER

För Uppsalahem AB, org.nr. 556137-3589 med säte i Uppsala.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Uppsalahem AB:s årsredovisning och koncernredovisning, för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022, har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

KONCERNREDOVISNING

I koncernredovisningen ingår dotterbolag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställda som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härmed endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Interna transaktioner elimineras.

Moderföretag till Uppsalahem AB är Uppsala Stadshus AB, org.nr. 556500-0642 med säte i Uppsala. Uppgifter om ytterligare koncernföretag finns i not 16.

INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

LEASINGAVTAL

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Uppsalahemkoncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till det sannolika belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom upp- och nedskrivningar av fastigheter.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernen tillämpar vinstutjämnning till moderbolaget genom koncernbidrag. Lämnat eller erhållet koncernbidrag till/från moderbolaget medför att debiterad inkomstskatt i Uppsalahem AB undviks. Vinstutjämnning sker enligt liknande principer även inom Uppsala Stadshuskoncernen.

Uppsalahem AB erhåller från sitt moderbolag villkorat aktieägartillskott uppgående till 78,6 procent av lämnat koncernbidrag. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

OFFENTLIGA BIDRAG

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation 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. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

FUSION

Fusionen mellan dotterföretag och moderföretag har redovisats i enlighet med BFNAR 2020:5 'Redovisning av fusion'. Värderingen av tillgångarna har gjorts genom att moderföretaget har redovisat de fusionerade dotterföretagens tillgångar och skulder till de värden dessa hade i koncernredovisningen enligt punkt 2.5.

REDOVISNING AV BIDRAG RELATERADE TILL ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens fastigheter är redovisade som anläggningstillgångar då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Lånekostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej.

Nedskrivningsbehov bedöms vid varje balansdag. Indikation för nedskrivning beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Det senare beräknas med hjälp av en real diskonteringsränta som i genomsnitt uppgår till 5,7 procent men som varierar mellan fastigheter på grund av den bedömda risken för respektive fastighet. Återföring av en nedskrivning görs när det inte längre finns skäl för den.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

Komponentbenämning	Avskrivningstid
Stomme	40-100 år
Takbeläggning	20-50 år
Fasad	25-100 år
Installationer	10-40 år
Inre ytskikt	12-50 år
Markinventarier	5-20 år
Markanläggning	20-40 år
Lokalanpassningar	20 år
Hyresgästpassning i lokaler	Enligt avtalstid
Övrigt	5 år
Inventarier och fordon	5 år

Koncernen innehar ett vindkraftverk som redovisas som byggnad samt markanläggning med en avskrivningstid på 20 år. Fiberinstallation har genomförts i koncernens fastigheter och redovisas som byggnad med en avskrivningstid på 40 år. Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

Koncernens fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 14. Läs mer om värderingsmetoder i avsnittet Uppsalahems fastigheter s. 77.

VARULAGER

Varulagret värderas enligt lägsta värdets princip. För att säkerställa att värdet inte överstiger lägsta värdets princip, görs en nedvärdering motsvarande inkuransavdrag med tre procent.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andelar i dotterföretag, värdepappersinnehav, kortfristiga placeringar, kundfordringar, likvida medel, rörelseskulder och upplåning. Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Förvärvade över- eller undervärden för värdepappersinnehav periodiseras under återstående löptid. Förändringar i det upplupna anskaffningsvärdet redovisas som ränteintäkt.

ÅTERKÖPSTRANSAKTIONER

Vid en äkta återköpstransaktion, en så kallad repa, redovisas tillgången fortsatt i balansräkningen och erhållen likvid redovisas som skuld. Det sålda värdepappret redovisas som ställd säkerhet i not.

Skillnaden mellan likvid i avstaledelede och terminsledelede periodiseras över löptiden och redovisas som ränta.

SÄKRINGSREDOVISNING

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivata instrument som utgör säkringar, huvudsakligen i form av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivat-hanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtids-

inlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar och cappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit eller kommer att uppkomma genom upplåningen så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicy.

För ytterligare information kring finansiella instrument hänvisas till avsnittet Finansiering.

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar värderas enligt lägsta värdets princip. Osäkra kundfordringar kostnadsförs när de lämnas till kronofogden. Kostnaderna för avskrivna fordringar korrigeras med värdet av återvunna fordringar. Osäkra fordringar som ännu ej lämnats till kronofogden bedöms individuellt med avseende på förväntade slutliga förluster.

KASSAFLÖDEANALYS

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

Kortfristiga fordringar och skulder förfaller inom 1 år, resterande fordringar och skulder klassificeras som långfristiga.

VISSA REDOVISNINGSPRÅG MED ANLEDNING AV CORONAVIRUSET

Uppsalahem AB tillämpar BFNAR 2020:1, Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

EGET KAPITAL

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRL:s indelning.

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

OBESKATTADE RESERVER

Den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte.

NOTER

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG				
Hysesintäkter bostäder	1 482 635	1 427 922	1 482 635	1 427 922
Avgår: hyresbortfall	-8 905	-16 428	-8 905	-16 427
Nettohyra bostäder	1 473 730	1 411 494	1 473 730	1 411 495
Hysesintäkter lokaler	92 775	88 925	92 775	88 925
Avgår: hyresbortfall	-12 911	-13 573	-12 911	-13 573
Nettohyra lokaler	79 864	75 352	79 864	75 352
Hysesintäkter garage, p-platser och övrigt	47 365	45 465	47 335	45 423
Avgår: hyresbortfall	-5 034	-5 143	-5 034	-5 144
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	42 331	40 322	42 301	40 279
Avgår: rabatter för senarelaggt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-22 793	-22 107	-22 793	-22 108
Summa hyresintäkter	1 573 132	1 505 061	1 573 102	1 505 018

MODERBOLAGET

Moderbolagets försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 70,6 (76,4) mnkr.

Moderbolagets inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 105,1 (87,1) mnkr.

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	2022	2021
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp, (%)	0,1	0,2

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

	2022	2021	2022	2021
INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL				
Årliga minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	64 701	59 073	64 701	59 073
Mellan ett och fem år	41 582	41 879	41 582	41 879
Senare än fem år	14 698	10 759	14 698	10 759
Posten avser samtliga lokalhyresgäster i koncernens fastigheter. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare, där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.				
KOSTNADSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING				
Inom ett år	7 157	6 963	7 157	6 963
Mellan ett och fem år	6 729	4 400	6 729	4 400
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	9 258	9 928	10 491	11 469

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2022	2021	2022	2021
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	20 103	19 216	20 103	19 216
Övriga intäkter	33 525	31 739	33 679	31 875
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	53 628	50 955	53 782	51 091

NOT 6 DRIFTKOSTNADER	2022	2021	2022	2021
Reparationer	72 222	66 737	72 222	66 737
Skötsel	125 156	107 547	125 155	107 547
Värme	124 957	125 568	124 957	125 568
El, vatten och avfall	157 121	122 423	157 118	122 421
Lokal administration	91 718	86 144	91 714	86 134
Övrig drift	18 299	16 855	18 299	16 855
SUMMA DRIFTKOSTNADER	589 473	525 274	589 465	525 262

NOT 7 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	2022	2021	2022	2021
Årsmedeltal, heltid*	286	276	286	276
varav kvinnor	130	117	130	117
varav män	156	159	156	159
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
ANTAL STYRELSELEDAMÖTER	9	9	9	9
Kvinnor	3	3	3	3
Män	6	6	6	6
ANTAL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE INKL VD	8	8	8	8
Kvinnor	5	5	5	5
Män	3	3	3	3
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
STYRELSE OCH VD				
Löner och ersättningar	2 199	2 153	2 199	2 153
Sociala kostnader	659	645	659	645
Pensionskostnader	594	740	594	740
SUMMA	3 452	3 538	3 452	3 538

(Belopp i tkr)

NOT 7 Forts från föregående sida

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
MODERBOLAGET				
Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsala AB för 2022 uppgick till 1 689 tkr. Uppsägningstiden är för vd sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 12 månader. Bilförmån för vd uppgick till 0 tkr. Pension utgår vid 65 års ålder enligt ITP-planen.				
STYRELSE				
Styrelseersättning har utgått med 510 tkr under året. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Följande ersättning har utgått till styrelseledamöter under året:				
Elnaz Alizadeh			141	132
Paul Eskilsson			90	90
Cecilia Fors			91	90
Cia Gad-Böckman			14	12
Per Markus Risman			86	90
Victor Zhao-Jansson			-	1
Anders Westerlind			13	14
Magnus Åhrgren			-	1
Kenny Jonsson			12	9
Harald Klomp			2	2
Christer Solander			12	12
DOTTERBOLAG				
Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under året.				
ÖVRIGA ANSTÄLLDA				
Löner och ersättningar	127 332	120 014	127 332	120 014
Sociala kostnader	39 017	36 990	39 017	36 990
Pensionskostnader	10 377	11 011	10 627	11 011
SUMMA ÖVRIGA ANSTÄLLDA	176 726	168 015	176 976	168 015
NOT 8 AVSKRIVNINGAR	2022	2021	2022	2021
Byggnader	364 390	346 489	364 150	346 249
Maskiner och inventarier	12 681	10 449	12 681	10 448
Immateriella anläggningstillgångar	166	166	166	166
SUMMA AVSKRIVNINGAR	377 237	357 104	376 997	356 864
NOT 9 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	2022	2021	2022	2021
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD.				
Personalkostnader	67 660	58 525	67 660	58 525
Övriga kostnader	13 238	14 067	14 471	15 608
SUMMA	80 898	72 592	82 131	74 133
PWC				
Revisionsuppdrag	442	595	442	595
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	13	-	13
Skatterådgivning	-	4	-	4
Övriga tjänster	-	37	-	37
	442	649	442	649
KPMG				
Revisionsuppdrag	-	100	-	100
Övriga tjänster	-	39	-	39
	-	139	-	139
EY				
Övriga tjänster	-	2 045	-	2 045
	-	2 045	-	2 045

(Belopp i tkr)

NOT 9 Forts från föregående sida

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	24	20	24	20
SUMMA	466	2 853	466	2 853

NOT 10 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER

	2022	2021	2022	2021
Reavinst fastigheter	522	7 738	522	7 738
Återförd nedskrivning	-	7 250	-	7 250
Projektkostnader	-	-13 491	-	-342
Utrangering av komponenter	-59	-1 740	-59	-1 740
SUMMA	463	-243	463	12 906

NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	268	267
Låneräntor certifikat	371	-	371	-
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	371	216	370	216
SUMMA	742	216	1 009	483

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2022	2021	2022	2021
Låneräntor	71 677	29 509	71 677	29 509
Derivata affärer löpande	22 192	53 773	22 192	53 773
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	500	500	500	500
Räntekostnader checkräkningskredit bank	560	392	559	392
Övriga finansiella kostnader	307	6 509	370	6 499
SUMMA	95 236	90 683	95 298	90 673

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-	227	-	-
Skatt avseende tidigare år	442	545	442	545
Förändring av uppskjuten skatt	96 271	68 590	96 427	68 673
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	96 713	69 362	96 869	69 218

AVSTÄMNING AV AKTUELL SKATT

Resultat efter finansiella kostnader	283 034	364 865	282 553	363 979
Lämnade koncernbidrag	-194 395	-152 956	-194 492	-152 539
Erhållna koncernbidrag	-	485	1 456	417
Återläggning av periodiseringsfond	-	-	-	20 180
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	18 260	43 753	18 441	43 643
SKATTEEFFEKT AV:				
Utnyttjat underskottsavdrag	-1	-152	-	-152
Ej avdragsgilla kostnader	457	494	457	494
Ej skattepliktiga intäkter	-13	-13	-13	-13
Årets ej avdragsgilla räntor	24	30	-	-
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar samt aktiveringar på byggnader	-18 945	-39 433	-18 885	-39 374
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	-	-4 598	-	-4 598
Effekt av periodiseringsfond	216	144	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	2	2	-	-
SUMMA AKTUELL SKATT	-	227	-	-

(Belopp i tkr)

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK				
Ingående anskaffningsvärde	1 151 865	1 149 816	984 627	982 578
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	17 514	-	17 514	-
Försäljning och utrangering	-327	-5 062	-327	-5 062
Omklassificering	2 112	7 111	2 112	7 111
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK	1 171 164	1 151 865	1 003 926	984 627
UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK				
Ingående upp- och nedskrivning	-	-7 250	-	-7 250
Återföring av nedskrivning	-	7 250	-	7 250
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK	-	-	-	-
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK	1 171 164	1 151 865	1 003 926	984 627
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING				
Ingående anskaffningsvärde	509 296	420 865	509 296	420 865
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	6 007	-	6 007	-
Omklassificering	63 917	88 431	63 917	88 431
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING	579 220	509 296	579 220	509 296
AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING				
Ingående avskrivning	-85 365	-63 325	-85 365	63 325
Ingående ackumulerad avskrivning fusionerade bolag	-1 157	-	-1 157	-
Årets avskrivning	-26 087	-22 040	-26 087	-22 040
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING	-112 609	-85 365	-112 609	-85 365
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING	466 611	423 931	466 611	423 931
ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	13 687 758	13 130 084	13 670 082	13 112 411
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	321 624	-	321 624	-
Försäljning och utrangering	-170	-6 203	-170	-6 205
Omklassificering	428 803	563 877	428 803	563 877
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER	14 438 015	13 687 758	14 420 339	13 670 083
AVSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående avskrivning	-3 916 967	-3 608 892	-3 905 301	-3 597 467
Ingående ackumulerad avskrivning fusionerade bolag	-42 848	-	-42 848	-
Försäljning och utrangering	112	4 623	112	4 623
Årets avskrivning	-326 551	-312 697	-326 311	-312 457
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER	-4 286 254	-3 916 966	-4 274 348	-3 905 301
UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående upp- och nedskrivning	298 905	310 657	298 905	310 657
Årets avskrivning på uppskrivning	-12 559	-12 559	-12 559	-12 559
Årets avskrivning av nedskrivning	806	807	806	807
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNAD	287 152	298 905	287 152	298 905
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	10 438 913	10 069 697	10 433 143	10 063 687

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
NOT 14 BYGGNADER OCH MARK Forts från föregående sida				
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD				
Ingående anskaffningsvärden	685 229	936 630	677 778	929 740
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	7 801	-	7 801	-
Årets nyanskaffning	228 274	413 800	227 397	413 239
Omklassificering	-514 934	-665 201	-514 934	-665 201
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	406 370	685 229	398 042	677 778
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	12 483 057	12 330 721	12 301 722	12 150 022
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK EXKL. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	12 076 687	11 645 492	11 903 680	11 472 244
Marknadsvärde byggnader och mark	30 316 560	31 559 850	30 120 660	31 337 150
Taxeringsvärde byggnader och mark	23 549 825	17 055 726	23 543 425	17 049 326

Värderingsmetod: Uppsalahem använder en samordnad värdering och analysverktyget Datscha för värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen är gjord av extern värderingsman. För ytterligare information om värderingsmetod se avsnitt Uppsalahems fastigheter.

	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER				
Ingående anskaffningsvärde	99 455	94 334	99 455	94 334
Årets nyanskaffning	8 986	12 297	8 986	12 297
Försäljning och utrangering	-2 233	-11 078	-2 233	-11 078
Omklassificeringar	-	3 902	-	3 902
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	106 208	99 455	106 208	99 455
Ingående avskrivning	-60 380	-60 738	-60 380	-60 738
Årets avskrivning	-12 680	-10 449	-12 680	-10 449
Försäljning och utrangering	2 233	10 807	2 233	10 807
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-70 827	-60 380	-70 827	-60 380
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	35 381	39 075	35 381	39 075

(Belopp i tkr)

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	Kapital- andel %	Rösträts- andel %	Nominellt värde	Antal aktier	MODERBOLAGET 2022-12-31
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	100	100	100	500	
Förvärvat 2011-05-06					
Org.nr. 556831-8348 Säte: Uppsala					
Anskaffningsvärde					20 663
Aktieägartillskott					500
BOKFÖRT VÄRDE					21 163
Uppsalahem Elmer AB	100	100	10	5 000	
Förvärvat 2011-08-23					
Org.nr. 556862-0453 Säte: Uppsala					
Anskaffningsvärde					50
Aktieägartillskott					2 500
BOKFÖRT VÄRDE					2 550
Kretia 2 Fastighets AB	100	100	100	500	
Förvärvat 2017-01-11					
Org.nr. 556938-3929 Säte: Uppsala					
Anskaffningsvärde					152 124
Aktieägartillskott					5 000
BOKFÖRT VÄRDE					157 124
SUMMA					180 837

NOT 17 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	1 589	1 557
Uppsalahem Elmer AB	5 905	6 991
Kretia 2 Fastighets AB	5 713	5 158
Uppsalahem Eksättragården AB	-	28
SUMMA	13 208	13 734

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
REVERSFORDRINGAR				
Ingående anskaffningsvärde	75	75	75	75
SUMMA REVERSFORDRINGAR	75	75	75	75
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	75	75	75	75

NOT 19 VARULAGER	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Oljelager	139	94	139	94
Inkuransavdrag	-4	-3	-4	-3
SUMMA	135	91	135	91

NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
DOTTERFÖRETAG				
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	-	-	6 790	6 009
SUMMA KORTFRISTIG FORDRAN DOTTERFÖRETAG	-	-	6 790	6 009
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG	37	416	37	416

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalda kostnader	5 075	7 435	5 923	7 121
Upplupna intäkter	959	702	110	313
SUMMA	6 034	8 137	6 033	7 434

	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
NOT 22 LIKVIDA MEDEL				
Banktillgodohavanden	8 708	7 794	8 708	7 794
SUMMA	8 708	7 794	8 708	7 794

	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
NOT 23 VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT				

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 194 395 tkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 154 349 tkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägartillskottet motsvarar 79,4 procent av det erhållna koncernbidraget från Uppsalahem AB. Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott som uppgår till totalt 3 314 864 tkr.

	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
NOT 24 UPPSKRIVNINGSFOND				
Belopp vid årets ingång	221 289	233 087	221 289	233 087
Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar	-6 876	-11 798	-6 876	-11 798
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	214 413	221 289	214 413	221 289

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklARATIONEN.

Posten förvaltningsfastigheter hade uppgått till 12 087 309 tkr i moderbolaget samt 12 268 644 tkr i koncernen om uppskrivning inte hade gjorts.

	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT				
Skattemässiga över- och undervärden på tillgångar och skulder uppkommer i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Skattemässiga över- och undervärden avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.				
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:				
Vid årets ingång	6 401	5 263	5 020	3 822
Avskrivningar	-166	-166	-166	-166
Återförda belopp	-1 705	-60	-1 645	
Tillkommande skattefordringar	1	1 364		1 364
Vid årets utgång	4 531	6 401	3 209	5 020
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde samt bokslutsdispositioner i koncernen.				
Vid årets ingång	-211 499	-141 771	-211 012	-141 140
Avskrivningar	2 587	2 587	2 587	2 587
Återförda belopp	216	144		
Tillkommande skatteskulder	-97 203	-72 459	-97 203	-72 459
VID ÅRETS UTGÅNG	-305 899	-211 499	-305 628	-211 012
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-301 368	-205 098	-302 419	-205 992

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år samt senare än fem år efter balansdagen.				
Ett till fem år	4 550 000	4 500 000	4 550 000	4 500 000
Senare än fem år	-	-	-	-
SUMMA	4 550 000	4 500 000	4 550 000	4 500 000

NOT 27 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ränteswapar	124 440	-66 900	124 440	-66 900

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering.

NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad checkräkningskredit bank	200 000	200 000	200 000	200 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-
Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun	250 000	250 000	250 000	250 000
Utnyttjad kredit	-5 445	-	-5 445	-

NOT 29 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppsalahem Eksättagården AB	-	-	-	575
Uppsalahem Elmer AB	-	-	3 226	4 142
Kretia 2 Fastighets AB	-	-	7 610	7 991
Skulder till övriga koncernföretag	41 121	34 439	41 121	34 439
SUMMA	41 121	34 439	51 957	47 147

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	15 249	15 436	15 249	15 107
Upplupna räntekostnader	813	8 615	813	8 615
Övriga upplupna kostnader	38 804	28 925	38 635	29 085
Förutbetalda hyresintäkter	90 968	84 442	90 968	84 442
SUMMA	145 834	137 418	145 665	137 249

NOT 31 FUSION

2022-08-12

Under året har fusion genomförts avseende dotterföretaget Uppsalahem Eksättragården AB, org.nr 5566862-0461 samt det under året förvärvade dotterföretaget Uppsalahem Gottsunda AB, org.nr 556643-0608.

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i Uppsalahem Eksättragården AB samt Uppsalahem Gottsunda AB per fusionsdag 2022-08-12 framgår nedan.

tkr	
UPPSALAHM EKSÄTRAGÅRDEN AB	
Nettoomsättning	-
Rörelseresultat	-
Anläggningstillgångar	13
Omsättningstillgångar	554
Eget kapital	-559
Skulder	-8
UPPSALAHM GOTTSUNDA AB	
Nettoomsättning	1 480
Rörelseresultat	402
Anläggningstillgångar	49 092
Omsättningstillgångar	159
Eget kapital	-638
Skulder	-48 613

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	205 030	205 030	205 030	205 030
Garantisumma Fastigo, arbetsgivarorganisation	2 449	2 350	2 449	2 350
SUMMA	207 479	207 380	207 479	207 380

NOT 33 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Värdering av fastigheter görs genom en ortsprismetod, vilket gör att fastigheternas värde i hög grad är beroende på genomförda transaktioner. De transaktioner som genomförts i anslutning till balansdagen visar på en avmattning i prisutvecklingen, vilket indikerar en inbromsning med något negativ värdeutveckling. Hyreslagstiftningen föreskriver att Uppsalahem i huvudsak ska ha förhandlade hyror. Omsättningstillväxten påverkas av utfallet av förhandlingar med hyresgästföreningen vilket är en osäkerhetsfaktor.

NOT 34 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årsskiftet.

NOT 35 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST	2022-12-31
Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i moderbolaget (belopp i kr):	
Balanserat resultat	4 715 111 906
Årets resultat	-7 352 030
TOTALT	4 707 759 876
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 2 460 kr per aktie, totalt	4 103 280
i ny räkning överförs	4 703 656 596
TOTALT	4 707 759 876

FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING I UPPSALAHEM AB

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär ingen märkbar minskning av moderbolagets och koncernens soliditet som uppgår till 41,8 procent respektive 41,8 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande och likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Utbetalning av utdelning sker 2023-04-25.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elnaz Alizadeh
ordförande

Rolf Samuelsson
1:e vice ordförande

Robin Kronvall
2:e vice ordförande

Cia Gad Böckman

Jenny Hennerfors

Joakim Holmertz

Christina Jutterström

Harald Klomp

Magnus Malm

Mattias Tegefjord
vd

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Uppsalahem AB, org.nr 556137-3589

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsalahem AB för år 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-71. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72-104 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 4-71. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-71. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information, hållbarhetsrapporten.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande

direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt..

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-71 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

DRIFTÖVERSKOTT

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE

Byggnadernas bedömda försäljningsvärde enligt externt gjorda värderingar. Marken ingår inte i den externa marknadsvärderingen.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen (1) eller justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen justerat med övervärden i fastigheterna (2)

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskottet i procent av antingen fastigheternas bokförda värden exkl pågående projekt (1) eller försäljningsvärde (2) vid utgången av året.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av balansomslutningen exklusive icke räntebärande skulder.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder minus likvida medel, kortfristiga placeringar samt andra långfristiga värdepappersinnehav enligt balansräkningen i procent av antingen fastigheternas bokförda värden (1) eller deras bedömda försäljningsvärde (2).

VAKANSGRAD HYROR

Bedömd hyra för outhyrda bostäder i procent av summan av detta belopp och redovisade hyresintäkter.

VAKANSGRAD ANTAL LÄGENHETER

Totalt antal outhyrda bostäder i procent av totalt antal lägenheter vid årsskiftet.

OPERATIVT KAPITAL

Räntebärande skulder minus likvida medel, kortfristiga placeringar samt finansiella anläggningstillgångar adderas med det egna kapitalet.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskottet i procent av hyresintäkterna.

SNITTRÄNTA

Årets finansnetto (snittränta brutto) alternativt årets räntenetto (snittränta netto) i förhållande till årets genomsnittliga räntebärande nettoskuld. Vid beräkning av genomsnittlig skuld har hänsyn tagits till utgående skuld varje månad under året.

FASTIGHETSBESTÅND

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

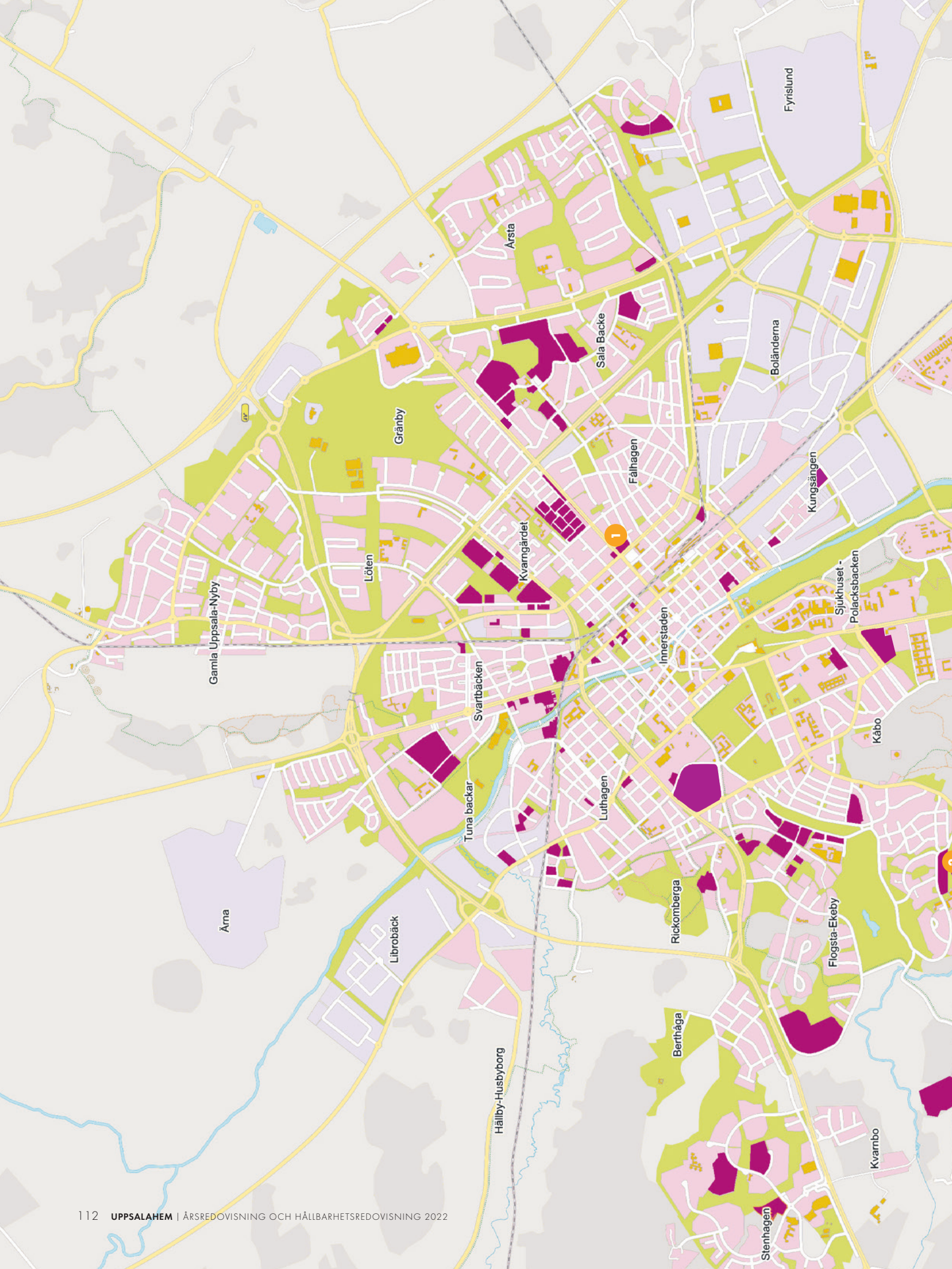
Stadsdel /Fastighet	Byggår	Värde- år	Adresser	Marknads- värde	Skattvärde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/ m ² /år	Bostäder tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
CENTRALA STADEN				7 524 970	6 013 200	3 533	164 921		296 369	402	21 291		940
Dragarbrunn 33:2	2013	2013	Stationsgatan 42 - 62		249 800	70	4 382	2 280	9 991	17	1 520	2 299	28
Dragarbrunn 8:9	1860	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		152 600	10	742	1 383	1 026				
Dragarbrunn 8:8	1982	1983	Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 9B-C			5	408	1 314	536				
Dragarbrunn 8:6	1911	1959	Linnég. 13		14 565	7	483	1 240	599	1	98	1 745	
Dragarbrunn 8:7	1982	1983	Kungsgatan 19 - 25			46	3 358	1 289	4 330	14	1 602	1 712	
Kvarngärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarnsg. 22/Vaksalag. 34		63 071	21	2 043	1 254	2 562	5	478	1 820	16
Fälhagen 5:4	1970	1970	Vaksalag 29 - 31		162 000	26	699	1 714	1 198	2	700	1 644	38
Fälhagen 5:4	2020	2020	Väderkvarnsg 22-28, Hj.Brantg. 2		101 000	114	6 243	2 197	13 715	4	866	2 188	
Kungsgången 8:12	1986	1986	Kölsångsg 4-6, Kungsgångsg 33		353 800	119	9 088	1 281	11 641	19	1 680	1 343	14
Kungsgången 8:10	1837	1986	Bäverns gränd 3 A - B			10	471	1 446	681				2
Kungsgången 8:11	1883	1986	Kungsgångsg. 31/Bäverns gränd 5			8	622	1 228	764	3	334	1 841	
Kungsgången 8:6	1863	1986	Östra Ågatan 69, Kölsångsg 2			8	605	1 198	725				
Kungsgången 8:2	1863	1986	Östra Ågatan 61			3	319	1 122	358				3
Kungsgången 8:3	1863	1986	Östra Ågatan 63			3	258	1 159	299				1
Luthagen 44:2	2005	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24		95 410	45	2 895	1 588	4 597				30
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L		368 400	166	9 991	1 661	16 598	1	925	1 986	98
Kungsgången 1:34	2011	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Hugging. 8		357 681	138	9 857	1 721	16 968	3	178	2 039	87
Kungsgången 28:8	2018	2018	Virag 2-6, Kungsgångspl 16-24, Mållarg 12-16, kungsgångsg 61A-J-63B		770 105	276	18 657	1 965	36 659	11	1 069	1 993	176
Svarbäcken 54:2	2007	2007	Eddogatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		229 601	101	6 827	1 630	11 131				22
Kvarngärdet 10:2	1968	1999	Storg. 1		56 274	53	1 669	1 517	2 532	6	563	595	5
Luthagen 3:1	2012	2013	Rörigatan 9-19, Pelarg 2-6, Börjeg 62-64, Mimmi Ekholms pl 1-17		477 754	203	12 815	1 815	23 254	9	986	2 214	77
Luthagen 83:1	2014	2014	Rörigatan 3-5, Mimmi Ekholms pl 2-26, Hallbyg 29-35		264 200	113	5 689	2 008	11 421	7	2 491	2 153	76
Luthagen 86:1	2018	2018	Pölg 2-8, Pelarg 32-40, Hallbyg 45-47		471 200	187	12 208	1 925	23 504	29	693	2 012	59
Luthagen 88:1	2012	2015	Pelarg 14-20, Pölg 9-13, Formg 5, Lockg 2-4		321 400	139	8 006	2 058	16 478				72
Svarbäcken 1:6	2012	2013	Ingvarsgatan 3A-G		53 496	18	946	2 148	2 032	7	23	304	14
Svarbäcken 1:6	1932	2009	Ingvarsgatan 1 A-B			8	489	1 603	784				2
Luthagen 22:8	1923	2008	Jumkilsgatan 7		35 420	18	1 069	1 708	1 826	1	4	750	5
Dragarbrunn 4:5	2005	2004	Kungsgatan 13		40 882	17	1 071	1 612	1 726	2	103	2 117	
Dragarbrunn 4:9	1931	2005	Kungsgatan 15		17 400	7	566	1 341	759				
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A-B		56 465	30	1 638	1 566	2 565	5	79	823	12
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1A-E		16 400	9	733	1 243	911				5
Luthagen 62:5	1951	1999	Studentstaden 1 - 31		364 682	466	10 471	1 968	20 610	80	1 851	670	
Luthagen 61:2	1963	1984	Rackarbergsgatan 8 - 28		238 800	344	6 791	2 072	14 069	81	2 684	788	
Luthagen 61:1	1960	1960	Rackarbergsgatan 30 - 56		298 066	459	9 627	2 050	19 736	31	807	457	
Luthagen 61:3	1965	1964	Rackarbergsgatan 58 - 108		214 728	150	8 561	1 283	10 981	64	1 557	656	98
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2007	2008	Rackarbergsgatan 9-11		168 000	136	4 624	1 904	8 803				
SVARBÄCKEN/TUNA BACKAR				1 666 700	1 487 888	976	60 632		75 974	160	5 898		420
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungag. 21-23, Tunab.gård 1-20, Tunag. 2-22, Väpnarg. 2-24		635 275	489	27 251	1 240	33 802	88	3 154	582	145
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungag. 28, 30A - 34C		114 189	86	4 963	1 231	6 109	8	320	628	49
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungag. 28, 30D - 32D		116 855	70	4 830	1 302	6 290	1	88	807	44
Svarbäcken 36:47	1984	1985	Svarbäcksg. 62 A-C		57 604	36	2 328	1 192	2 774	2	97	1 196	
Svarbäcken 36:48	1984	1985	Svarbäcksg. 66 A-B		39 715	24	1 612	1 129	1 820	3	101	980	14
Svarbäcken 36:6	1954	1985	Svarbäcksg. 50 A-L		68 395	49	2 808	1 134	3 185	23	685	571	11
Svarbäcken 49:19	1982	1983	Timmermansg. 1-7, Replagareg. 1-13		344 921	182	13 450	1 291	17 365	19	815	866	102
Svarbäcken 36:17 - 36:44	1984	1985	Svarbäcksgatan 46 - 48		41 921	10	1 163	938	1 091				
Svarbäcken 36:46	1954		Svarbäcksgatan 50 M - N							2	584	1 017	
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörns. 9-11		69 013	30	2 227	1 589	3 538	14	54	593	55

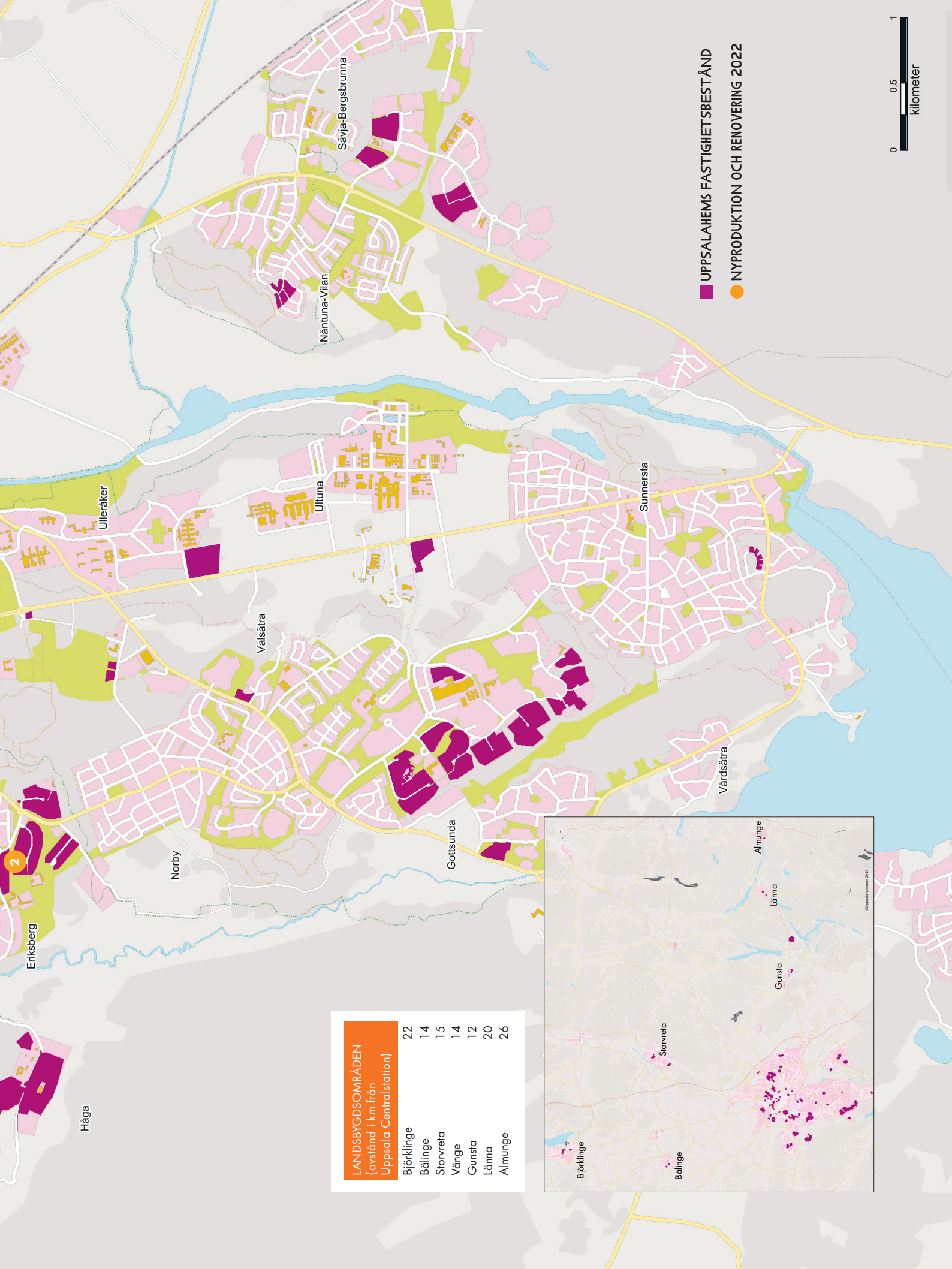
Stadsdel /Fastighet	Byggår	Vårde- år	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/ m ² /år	Bostäder tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
KVARNGÅRDET				2 726 190	1 972 550	1 499	97 102		134 003	115	3 829		430
Kvarngården 38:1	1962	2013	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhästg. 2-8		64 681	40	2 761	1 505	4 155	1	38	1 579	3
Kvarngården 39:1	1962	2013	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnskog. 6-8		69 355	38	2 771	1 471	4 077	6	106	1 340	11
Kvarngården 48:1	1962	2013	Kvarnängsg. 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnskog. 2-4, Gårdets bilg. 4-6		65 878	44	2 764	1 528	4 224	3	57	1 404	103
Kvarngården 40:1	1962	2013	Liggarg. 7 - 33		37 990	15	1 363	1 379	1 879				
Kvarngården 41:1	1962	2013	Liggarg. 2-12, Kvarnskog. 7-9, Kvarnängsg. 14-18		72 383	45	3 116	1 493	4 651	1	28	1 607	5
Kvarngården 49:1	1963	2013	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trättg. 2-4, Gårdets bilg. 8-10		72 991	44	3 060	1 497	4 582	5	82	915	6
Kvarngården 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3 A-C, 5 A-K, Löparg. 2-4, Kvarnängsg. 20-24		90 327	51	3 671	1 478	5 426	3	45	1 400	20
Kvarngården 50:1	1962	2012	Kvarnängsg. 23-27, Trättg. 1-5, Skruvg. 2-4, Gårdets bilg. 12-14		69 927	44	2 997	1 500	4 495	4	54	1 296	5
Kvarngården 51:1	1962	2012	Kvarnängsg. 29-33, Skruvg. 1-9, Lug. 4, Gårdets bilg. 16 - 22		72 054	46	2 890	1 519	4 391	3	48	1 479	5
Kvarngården 43:1	1963	2012	Löparg. 6 - 10		23 400	12	1 063	1 431	1 521				15
Kvarngården 44:1	1963	2012	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34		55 957	42	2 267	1 588	3 599	2	7	714	23
Kvarngården 51:2			P-plats & Garage										70
Kvarngården 70:1	2018	2018	Räbyvägen 50-64		111 512	64	3 343	2 177	7 279	7	165	1 921	17
Kvarngården 56:8	2013	2013	Portalgatan 81 - 89		214 589	96	5 699	1 935	11 026				52
Kvarngården 9:1	1966	1974	Djåknegatan 1 - 15		308 936	192	12 912	1 198	15 475	24	478	849	
Kvarngården 9:2	1966	1974	Djåknegatan 17 - 23			96	6 456	1 198	7 733	22	286	696	
Kvarngården 8:1	1967	1965	Väktargatan 2 - 36		215 197	210	13 524	1 230	16 628	6	255	86	20
Kvarngården 6:1	1967	1965	Väktargatan 40 - 74		216 516	210	13 524	1 234	16 682	5	200	65	47
Kvarngården 5:1	1968	1967	Djåknegatan 31 - 99		210 857	210	12 921	1 252	16 180	20	534	751	28
Kvarngården 7:3	1968		Djåknegatan 29							3	1 446	1 440	
SALA BACKE/ÅRSTA				4 327 600	3 043 198	2 593	153 758		215 859	260	7 517		1 260
Sala Backe 6:5	2012	2013	Kastanjegatan 2		232 219	118	8 511	1 757	14 958	1	86	2 663	65
Sala Backe 10:1	1951	1953	Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13		580 200	463	25 720	1 253	32 228	60	2 642	1 266	207
Sala Backe 9:1	1952	1953	Skomakarg. 1-7, Låstmakarg. 9-11, Salabacksg. 13-23			186	8 691	1 308	11 367	13	229	830	71
Sala Backe 8:3	1986	1986	Årstagatan 16 A-C, Hj. Brantingsgatan 50-56		108 260	89	6 344	1 254	7 954	2	159	755	65
Sala Backe 20:1	1956	1995	Apelg. 15 - 21, Verkmästarg. 4-6		345 376	321	18 320	1 319	24 158	6	203	778	139
Sala Backe 17:1 (0330)	1953	1976	Brantingsborg 13-22, Gröna gatan 2,4,6,8,10, 14A		906 200	232	13 156	1 454	19 124	35	1 332	1 120	100
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingsborg 7 - 9		39 792	28	1 776	1 278	2 269	4	1 169	701	31
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1976	Gröna gatan 12, 14B-C, 16-24 Johannesbg. 48-54			320	17 046	1 486	25 325	74	532	697	139
Sala Backe 17:1 (0332)	1955	1976	Johannesbäcksg. 56-78			350	19 197	1 240	23 813	33	396	629	81
Sala Backe 28:1	1957	2021	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27, Järnekg. 1		186 312	68	4 711	1 547	7 290	2	26	1 000	50
Sala Backe 28:2	1958	2021	Mistelg. 4, Klöverg. 2, Järnekg. 3			40	2 865	1 532	4 388	2	82	854	26
Brillinge 3:3	2019	2019	Starkällsv. 2A - 4D		203 280	109	6 881	1 881	12 944	17	79	734	38
Årsta 89:1	1993	1993	Klarbärgsg. 44 - 94		83 984	56	4 693	1 231	5 778	2	286	1 503	62
Sala Backe 16:1	2005	2005	Gröna gatan 17-19, Apelgatan 18-20		219 760	142	9 580	1 518	14 543	2	46	848	141
Årsta 90:1	2004	2003	Stålg. 24A-38D, Klarb.g. 2A-8D		123 000	64	5 551	1 585	8 797	6	20	900	40
Sala Backe 42:1	1953	1953/ 1991	Skomakarg. 9 - 21		14 815	7	716	1 289	923	1	230	1 548	5
LIBROBÄCK/STENHAGEN				1 443 200	1 229 300	713	51 064		72 874	37	2 332		546
Rickoberga 33:1	1991	1991	Otto Myrbergs v. 11 - 73		139 769	70	5 303	1 265	6 710	14	809	1 044	71
Berthåga 22:2	1989	1989	Stenhagsv. 101 - 197		225 297	163	13 019	1 181	15 372	9	838	1 368	144
Berthåga 33:1	1991	1991	Stenösv. 2 - 68		197 400	130	10 955	1 182	12 952	2	201	1 090	116
Berthåga 61:2	2016	2016	Citrinvägen 11-23		179 448	99	5 674	2 035	11 546	4	460	2 933	59
Berthåga 63:1	2016	2016	Opalvägen 6-18		100 600	56	3 704	1 766	6 541				46
Berthåga 65:1	2016	2016	Opalvägen 3-13		57 600	32	2 117	1 766	3 739				25
Librobäck 12:10	2006	2008	Klockargatan 7 - 13, Fyrisvällgatan 14 - 16		231 000	116	7 298	1 494	10 900				60
Librobäck 12:2	2009	2009	Klockargatan 6 - 8		98 186	47	2 994	1 708	5 114	8	24	750	25

FASTIGHETSBESTÄND

Stadsdel /Fastighet	Byggår	Värde-år	Adresser	Marknads-värde	Skattvärde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
ERIKSBERG				4 367 800	3 669 264	2 648	139 540		203 072		128	9 253	888
Kåbo 53:1	2016	2017	Döbelsgatan 2C		239 000	132	8 388	1 907	16 000				122
Kåbo 53:1, hus A	1963		Döbelnsq. 2A							2	2 742	1 754	
Kåbo 53:1, hus B	1963	2013	Döbelnsq. 2B		79 156	62	2 408	2 145	5 164	1	344	2 177	
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelnsq. 4 - 20		104 585	126	8 082	1 515	12 241	30	650	1 169	90
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljstensvägen 1A		72 000	33	2 341	1 630	3 816				39
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljstensv. 1 - 5		116 651	84	5 277	1 130	5 965	6	295	1 064	32
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljstensv. 2 - 6		115 624	90	5 236	1 142	5 978	2	47	426	40
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljstensv. 8 - 10		68 327	45	3 127	1 098	3 434	1	30	300	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljstensv. 14 - 16		75 899	54	3 542	1 110	3 931	1	19	316	30
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljstensv. 7 - 11		188 646	138	8 584	1 125	9 658	5	82	427	66
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granitvägen 4 - 8		225 207	189	10 206	1 266	12 924	5	246	878	64
Eriksberg 27:1	1959	1959	Granitvägen 10 - 12		157 629	126	6 818	1 434	9 774	1	9	778	57
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7 - 11		317 718	242	13 591	1 230	16 720	20	569	995	88
Eriksberg 33:2	1961	1961/ 2013	Marmorvägen 1 - 5		241 532	140	9 730	1 076	10 469	7	97	660	
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6 - 16		204 445	156	9 390	1 100	10 325	18	452	372	133
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelnsq. 20D		24 000	17	1 159	1 423	1 649				
Kåbo 59:1	2015	2015	T. Segerstedt Alle, Rosendalsv		199 497	121	4 060	2 428	9 856	2	342	1 962	
Kåbo 59:2	2014	2014	Rosendalsv 23A-G - 27A-S		204 000	143	4 664	2 450	11 428	1	4	1 000	14
Eriksberg 38:1	1965	1964	Blodstensvägen 2 - 42		368 781	126	8 213	1 213	9 961	4	362	1 796	41
Eriksberg 39:1	1965	1964	Blodstensvägen 1 - 41			126	7 929	1 227	9 727	19	611	385	19
Kåbo 53:1	2015	2016	Dag Hammarsköldsv 29A-B		122 000	90	3 744	2 155	8 070	1	12	250	
Kåbo 5:10	2015	2015	Von Kraemer allé 25 - 37		341 084	243	8 183	2 050	16 779	1	126	2 294	20
Kåbo 68:2	2020	2020	Soldatensvägen 8		203 483	133	3 756	2 039	7 660	1	2 214	2 055	
Bodar/paviljonger			Marmorv 1C-K, 3C-T, 5C-K			32	1 112	1 388	1 543				
EKEBY/HÄGABY				2 335 310	1 892 570	1 539	94 564		120 436	241	10 621	742	
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkag. 8-24, Karlsrog,76		177 825	132	7 718	1 255	9 687	29	852	784	68
Flogsta 33:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 40 - 196		140 766	78	6 048	1 199	7 251	1	147	1 401	
Flogsta 12:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 38										77
Flogsta 40:1	1982	1983	Köpenhamngatan 8 - 44		74 953	41	3 003	1 232	3 699	3	535	1 363	36
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänartsgatan 1 - 103		247 815	142	10 436	1 251	13 056	9	570	877	100
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		127 765	108	3 938	1 613	6 352	4	274	2 471	32
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusg. 6-10		23 911	14	977	1 293	1 263	5	96	667	11
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2 - 10		38 318	20	1 526	1 248	1 905				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1 - 27		94 247	48	3 814	1 241	4 735	2	97	1 216	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2 - 18		70 876	37	2 845	1 256	3 572	1	50	840	20
Håga 10:42	1960	1970	Hågavägen 188-194		8 232					88	2 557	941	
Håga 10:9	1996	1997	Hågav. 114 - 278		57 833	74	6 267	1 227	7 690				7
Håga 10:40	1955	1970	Hågav. 87		2 671	1	63	1 175	74				
Flogsta 23:5	1974	1972	Flogstavägen 25 - 95		746 358	750	45 579	1 239	56 466	99	5 443	1 077	302
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		81 000	94	2 350	1 994	4 686				24
GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA				2 710 700	1 974 836	2 618	178 029		189 501	338	14 501	1 771	
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmvägen 2 A-V		31 251	30	1 890	1 528	2 888				30
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug.Södermansv. 2-8		218 789	333	20 631	1 011	20 868	25	2 541	327	216
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug.Söderman Jämna, 10-122		126 108	186	13 029	944	12 297	19	545	239	179
Gottsunda 26:1	1972	1973	Aug.Söderman Udda, 3-129		141 566	194	14 536	963	14 002	7	391	343	125
Gottsunda 30:1	1972	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		203 687	329	20 316	993	20 178	22	1 832	723	209
Gottsunda 29:1	1972	1974	Pet. Berger Udda, 15-91		183 351	272	18 472	1 013	18 718	12	987	201	186
Gottsunda 28:1	1972	1973	Pet. Berger Jämna, 4-98		99 291	132	9 985	1 017	10 151	3	79	1 025	84
Gottsunda 39:1	1977	1978	Jenny Linds väg 1-86		201 130	258	18 623	1 115	20 761	19	762	1 072	187
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arpis väg 1-66		149 781	190	13 901	1 105	15 359	39	459	821	153
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solstvägen 1-110		209 857	111	8 954	1 127	10 093	82	403	856	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110			124	9 764	1 129	11 027	48	742	923	111
Gottsunda 44:3	1982	1982	Flöjtvägen 7-66		57 353	68	5 313	1 079	5 731	51	214	986	72
Sunnersta 51:104	2011	2012	Trösthagsv 16 - 22AE, 24		141 000	69	4 550	1 777	8 087				48
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug.Söderman 72 - 122		24 000	26	1 244	1 556	1 936				

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårde- år	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/ m ² /år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
Gottsunda 44:4			Fåljvägen 1		10 532	10	1 039	1 015	1 055				
Gottsunda 34:11 [0592]			Valthornsvägen 25-39		177 140	248	14 035	1 028	14 421	6	1 006	1 611	80
Gottsunda 34:11 [0593]			Valthornsvägen 45-47			38	1 747	1 104	1 929	2	1 869	0	
Gottsunda 47:2	1946		Vårdsättravägen 74							1	1 145	1 017	
Gottsunda 47:2	1998		Vårdsättravägen 76							2	1 526	1 137	
ULLERÅKER/BÄCKLÖSA				1 186 620	1 019 115	493	28 482		56 050	54	667		156
Ultuna 2:27	2018	2018	Gottsunda allé 2-12, Viveväg 12:20		706 000	322	19 004	2 048	38 927				111
Ultuna 2:27	2018	2021	Dykarvägen 2:4, Gottsunda allé 1:6		159 520	64	4 287	2 006	8 598	54	667	1 036	18
Ultuna 2:27		2021	Vivevägen 4, Vivevägen 22		144 000	99	4 540	1 769	8 032				27
Kronåsen 4:1	1929	1929	Ulleråkersvägen 48 - 50		9 595	8	651	757	493				
SÄVJA				907 500	644 714	581	43 009		53 912	23	1 812		462
Sävja 64:1	2011	2011			14 285	5	363	1 815	659				
Sävja 65:1	2011	2011	Lin. 41-49, Kamgarvsv. 21-41		37 260	15	1 620	1 612	2 611				21
Sävja 66:1	2011	2011	Lin. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarvsv. 26-34		33 312	14	1 406	1 643	2 310				
Sävja 67:1	2011	2011	Lin. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarvsv. 18-24		22 996	16	1 515	1 671	2 532				23
Sävja 1:85	1990	1990	Gottfandsresan 2 - 114		257 281	165	13 091	1 180	15 441	9	847	851	138
Sävja 1:80	1990	1990	Gottfandsresan 1 - 43			58	4 896	1 163	5 693	2	292	692	53
Sävja 1:77	1984	1985	Lapplandsresan 1 - 99		126 420	147	9 084	1 260	11 442	3	95	400	104
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		153 160	161	11 034	1 198	13 224	9	578	1 090	123
YTTEROMRÅDEN				650 970	456 902	511	36 275		43 735	32	1 498		393
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långsvägen 19 A-G		29 059	35	2 376	1 397	3 320	3	143	797	42
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		60 976	88	5 880	1 110	6 528	5	170	471	48
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsv. 14 - 142		106 592	94	7 892	1 204	9 502	3	358	645	97
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5A - 5S		58 573	59	4 470	1 206	5 392	1	48	0	59
Storvreta 47:78	1965	2008	Ärentunavägen 5T - 5V		17 100	21	1 270	1 493	1 896	5	35	686	6
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7A - 7D		25 736	29	1 475	1 194	1 761	1	419	1 544	14
Storvreta 3:77	1959	2016	Kilsgårdesv. 3 A-B		14 043	14	685	1 574	1 078	7	129	721	8
Bälänge 4:1	1990	1989	Allmäningsvägen 21 - 29		11 619	16	1 062	1 143	1 214				17
Vångsby 1:33	1992	1992	Vångsbyv. 31 - 81		40 934	48	3 552	1 172	4 164	3	108	704	52
Gunsta 1:75	1966	2012	Ekerivägen 1 - 29		16 654	15	1 061	1 407	1 493				
Almunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborv. 10 - 32		14 359	20	1 568	1 104	1 731				18
Löt 1:35	1983	1983	Malm Jerkers väg 21 - 39		12 198	18	1 243	1 133	1 408	1	7	429	12
Gunsta 2:1	1992	1992	Skråttsv. 9 - 11		4 084	2	229	1 140	261				
Gunsta 3:1	1992	1992	Skråttsv. 13 - 23		11 372	6	601	1 176	707				
Gunsta 4:1	1992	1992	Skråttsv. 25 - 39		11 502	8	787	1 183	931				
Gunsta 5:1	1992	1992	Gunsta Villaväg 1:6 - 1:8		16 410	24	1 417	1 203	1 705				20
Löt 1:97	1929	1929	Kalle Blanks väg 1		1 524	4	182	1 000	182	1	12	167	
Löt 1:97	1954	1954	Kalle Blanks väg 3 - 7		4 167	10	525	880	462	2	69	420	
Holms-Västbyn 1:5													
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR				469 000	146 288					1	24	375	214
Fälthagen 5:4													
Bälänge 1:51			Klockarbolsv. 2 - 8		6 400								
Björklinge-Tibble 5:27			Spelmansv. 3-5		2 726								
Storvreta 39:1			Fulleröv. 3C		1 320								
Svartbäcken 36:6			Svartbäcksgatan 50 M - N										48
Sala Backe 1:69	1988	1989	Garage, Parkering		33 042								19
Årsta 96:1 (del av) Elmer													
Hällkved 16:6			Gunsta, Hällkved										
Librabäck 7:1			Vallongatan 4		9 400								
Kvarngärdet 9:6	1966		Djåknegatan 1 - 15							1	24	375	147
Kvarngärdet 91:1 & 9:2													
Kåbo 53:1 (Hus F)					87 000								
Kvarngärdet 1:8			Portalgatan 6 B		6 400								
Kronåsen 3:2													
SUMMA				30 316 560	23 549 825	17 704	1 047 376		1 461 785	1 791	79 243		8 222

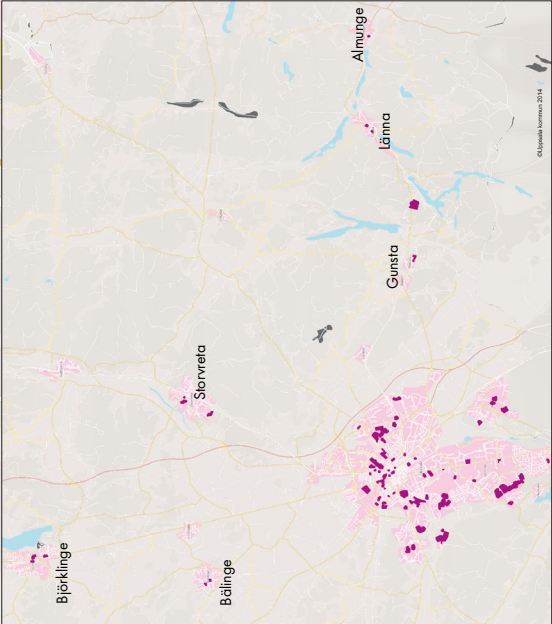




LANDSBYGDSOMRÅDEN
(avstånd i km från Uppsala Centralstation)

Björklinge	22
Bällinge	14
Storvreta	15
Vänge	14
Gunsta	12
Länna	20
Almunge	26

- UPPSALAHEMS FASTIGHETSBESTÅND
- NYPRODUKTION OCH RENOVERING 2022





UPPSALAHEM

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsalahem Elmer AB, org.nr 556862-0453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsalahem Elmer AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsalahem Elmer ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsalahem Elmer AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsalahem Elmer AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem Elmer AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsalahem Elmer AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-23 18:23:32 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt

Director

Leveranskanal: E-post

Årsredovisning för
Uppsalahem Elmer AB
556862-0453

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Förändringar i eget kapital	5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsalahem Elmer AB, 556862-0453, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Ägande

100% ägare till Uppsalahem Elmer AB är Uppsalahem AB med org.nr 556137-3589.

Information om verksamheten

Bolaget skall förvärva, äga, förvalta, sälja fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar inom eller med anknytning till Uppsala kommun samt bedriva härmed förenlig verksamhet.

Flerårsjämförelse

<i>tkr</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>Belopp i Tkr</i> <i>2018-12-31</i>
Nettoomsättning	1 233	1 542	1 201	724	730
Resultat	29	908	259	-85	-53
Balansomslutning	9 833	10 997	11 209	11 798	7 993

Förslag till resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i bolaget (belopp i kr):

	<i>2022-12-31</i>
Balanserat resultat	3 690 382
Årets resultat	29 027
Totalt	3 719 409

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överförs

3 719 409

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Hysesintäkter	2,3	1 233	1 542
Nettoomsättning		1 233	1 542
Underhållskostnader		-7	-
Driftkostnader	4	-43	-33
Driftnetto		1 183	1 509
Avskrivningar	5	-240	-240
Bruttoresultat		943	1 269
Rörelseresultat		943	1 269
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-105	-125
Resultat efter finansiella poster		860	1 144
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-823	-
Skatt på årets resultat	7	-8	-236
Årets resultat		29	908

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5	<u>6 542</u>	<u>6 782</u>
		6 542	6 782
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	8	<u>66</u>	<u>73</u>
		66	73
Summa anläggningstillgångar		<u>6 608</u>	<u>6 855</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	<u>3 225</u>	<u>4 142</u>
		3 225	4 142
Summa omsättningstillgångar		<u>3 225</u>	<u>4 142</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>9 833</u>	<u>10 997</u>

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 690	2 783
Årets resultat		29	908
		3 719	3 691
Summa eget kapital		3 769	3 741
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	10	5 905	6 991
		5 905	6 991
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		159	266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	-1
		159	265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 833	10 997

Förändringar i eget kapital

<i>Förändringar i eget kapital</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Kvot - värde</i>	<i>Aktie-kapital</i>	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Eget kapital 2020-12-31	5 000	10	50	-	2 783	2 833
Årets resultat	-	-	-	-	907	907
Eget kapital 2021-12-31	5 000	10	50	-	3 690	3 740
Årets resultat	-	-	-	-	29	29
Eget kapital 2022-12-31	5 000	10	50	-	3 719	3 769

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

För Uppsalahem Elmer AB, org.nr. 556862-0453 med säte i Uppsala. Redovisningsvaluta (SEK).

Uppsalahem Elmer AB:s årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Koncernuppgifter

Moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Uppsalahem AB, org nr 556137-3589 med säte i Uppsala.

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Personal

Bolaget har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret. Inga löner eller ersättningar har betalats ut.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till det sannolika belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Koncernbidrag

Uppsalahemkoncernen tillämpar vinstutjämning mellan koncernbolag genom koncernbidrag. Lämnat eller erhållet koncernbidrag till/från koncernbolag medför att debiterad inkomstskatt i Uppsalahem Elmer AB undviks. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Koncernens fastigheter är redovisade som anläggningstillgångar då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna.

Räntekostnader och andra indirekta kostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej.

Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Det senare beräknas med hjälp av en real diskonteringsränta som i genomsnitt uppgår till 5 procent men som varierar mellan fastigheter på grund av den bedömda risken för respektive fastighet. Återföring av en nedskrivning görs när det inte längre finns skäl för den. Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

Komponentbenämning	Avskrivningstid
Stomme	50-100 år
Takbeläggning	20-50 år
Fasad	25-100 år
Installationer	12-40 år
Inre ytskikt	12-50 år
Markinventarier	5-20 år
Markanläggning	20 år
Lokalanpassningar	20 år
Hyresgästanpassning i lokaler	Enligt avtalstid
Övrigt	5 år
Inventarier och fordon	5 år

Företagets fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 5.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar värderas enligt lägsta värdets princip. Osäkra kundfordringar kostnadsförs när de lämnas till inkasso. Kostnaderna för avskrivna fordringar korrigeras med värdet av återvunna fordringar. Osäkra fordringar som ännu ej lämnats till inkasso bedöms individuellt med avseende på förväntade slutliga förluster.

Not 2 Hyresintäkter

<i>Hyresintäkter</i>	2022	2021
Hyresintäkter lokaler	1 233	1 542
Summa hyresintäkter	1 233	1 542

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2022	2021
Inköp (%)	84	94
Försäljning (%)	100	100

Not 4 Driftkostnader

	2022	2021
Lokal administration	43	34
Summa driftkostnader	43	34

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Anskaffningsvärde mark		
Ingående anskaffningsvärde	773	773
Utgående anskaffningsvärde mark	773	773
Utgående bokfört värde mark	773	773
Anskaffningsvärde byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 224	9 224
Utgående anskaffningsvärde byggnader	9 224	9 224
Avskrivning byggnader		
Ingående avskrivning	-3 215	-2 976
Årets avskrivning	-240	-240
Utgående ackumulerad avskrivning byggnader	-3 455	-3 216
Utgående bokfört värde byggnader	5 769	6 008
Summa bokfört värde byggnader och mark	6 542	6 782
Marknadsvärde byggnader och mark	39 900	45 700

Not 6 Ränteintäkter och räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader till Uppsalahem AB	105	124
Ränteintäkter till Uppsalahem AB	23	-

Not 7 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-	228
Uppskjuten skatt	8	8
	8	236

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	860	1 143
Skatt enligt gällande skattesats	177	236
Skillnad mellan bokförings- och skattemässiga värden på byggnader	-8	-8
Effekt av koncernbidrag	-169	-
Redovisad effektiv skatt	-	-228
Differens	-	-

Not 8 Uppskjuten skatt

Skattemässiga över- och undervärden på tillgångar och skulder uppkommer i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Skattemässiga över- och undervärden avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:		
Vid årets ingång	73	81
Tillkommande skattefordringar	-7	-8
Vid årets utgång	66	73
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde samt bokslutsdispositioner i koncernen:		
Summa uppskjuten skatt	66	73

Not 9 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig fordran moderföretag		
Koncernkonto	3 225	4 142
Summa kortfristig fordran hos koncernföretag	3 225	4 142

Not 10 Långfristiga skulder till koncernföretag

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Uppsalahem AB	5 905	6 991
Summa skulder till koncernföretag	5 905	6 991

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser under 2021 eller 2022.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Elnaz Alizadeh
Styrelseordförande

Rolf Samuelsson
Styrelseledamot

Mattias Tegefjord
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.