

Bilaga 10 Årsredovisning för Uppsala Stadshus AB

Uppsala Stadshus AB
organisationsnummer
556500-0642

Årsredovisning
för räkenskapsåret 2017

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Stadshus AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Ordförande har ordet

Uppsala är en av Sveriges mest attraktiva kommuner, vilket för med sig en stark befolkningsökning, en expansiv arbetsmarknad och stark tillväxt. Samtidigt är Uppsala en del

av ett samhälle och en värld som står inför behovet av att göra stora klimatomställningar, minska klyftorna mellan människor och skynda på utvecklingen för ett jämställt samhälle. Därför genomförs åtgärder för att stärka den ekonomiska, ekologiska och sociala hållbarheten.

De kommunala bolagen är viktiga aktörer i Uppsalas utveckling såväl i staden som på landsbygden. En hållbar tillväxt kräver omfattande investeringar i kommunal infrastruktur som skolor, bostäder, vatten- och avloppssystem, transportinfrastruktur samt platser för umgänge och motion.

Befolkningsökningen och den demografiska utvecklingen i Uppsala ställer krav på att vi har en långsiktigt hållbar ekonomi. Ordning och reda i kommunkoncernens ekonomi är en förutsättning för morgondagens välfärd. Under året har arbete med ägarstyrning och uppföljning fortsatt att utvecklas vilket är en förutsättning för att användning av de ekonomiska resurserna sker på ett så optimalt sätt som möjligt.

Inom Uppsalas Stadshus AB och dess dotterbolag bedrivs omfattande och betydelsefulla verksamheter. Dotterbolagen svarar för en stor del av investeringarna och utvecklingen av den kommunala infrastrukturen, därför är deras bidrag avgörande för att skapa framtidens Uppsala. Året har präglats av ett intensivt arbete med pågående underhålls-, om- och tillbyggnadsprojekt i flertalet bolag. Uppsalahem har startat produktionen av 250 nya hem. Bostadsförmedlingen har förmedlat 3 855 lediga bostäder. Sportbolaget har färdigställt en friidrottsarena på Gränbyfältet och ombyggnationen av Studenternas idrottsplats har startat. Flertalet nya förskolor och grundskolor håller på att byggas. Om- och tillbyggnationen av stadshuset påbörjades i slutet av året. Uppsala Vatten har utvecklat biogasverksamheten.

Kommunkoncernens dotterbolag bidrar också i hög grad till att stärka Uppsalas roll som en kulturell och demokratisk mötesplats. Uppsala konsert- och kongress (UKK), som har firat 10 år, har besökts av närmare 15000 personer bara under jubileumsevenemanget. Totalt genomfördes 275 kulturevenemang på UKK. Stadsteatern har haft välbesökta föreställningar på teaterns alla fyra scener. Fyrishovs simakademi har i samverkan med skolan och Upsala simsällskap, för andra året i rad erbjudit sommarsimskola för Sprint-elever.

I Uppsala är vi stolta över våra framgångsrika kommunala bolag. En tydligt uttalad samsyn – ett Uppsala - skapar en stark grund att arbeta utifrån. År 2017 var ett bra år för bolagen inom Uppsala Stadshus AB. Ägardirektiven är i hög grad uppfyllda och resultatet efter finansiella poster är 621 miljoner kronor. Om jämförelsestörande poster exkluderas är resultatet 235 miljoner kronor, motsvarande 50 miljoner kronor högre än fjolårets resultat.

Jag vill slutligen rikta ett stort tack till medarbetare och förtroendevalda i de kommunala bolagen som alla har bidragit till Uppsalas goda utveckling under 2017. Nu fortsätter vi och tar oss an framtidens utmaningar tillsammans.

Marlene Burwick
Ordförande, Uppsala Stadshus AB

Året i korthet – nyckeltal och resultat

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	912	868	807	755	741
Rörelsens intäkter, miljoner kronor	3 038	2 808	2 721	2 710	2 513
Nettoomsättning, miljoner kronor	2 853	2 740	2 636	2 579	2 388
Balansomslutning, miljoner kronor	23 666	21 401	19 707	18 757	18 034

Resultat efter finansiella poster, miljoner kronor	621	157	111	181	119
Resultat efter skatt, miljoner kronor	465	77	58	148	134
Eget kapital, miljoner kronor	4 675	4 210	4 200	4 156	4 008
Räntabilitet på eget kapital, %	13%	4%	3%	4%	3%
Investeringar, miljoner kronor	2 746	1 898	1 626	1 476	1 367
Soliditet, %	20%	20%	21%	22%	22%

Årets resultat är 621 miljoner kronor efter finansiella poster. Det är 464 miljoner kronor högre än föregående års resultat på 157 miljoner kronor. Om jämförelsestörande poster exkluderas, bland annat återförda nedskrivningar och reavinster, är resultatet 235 miljoner kronor, motsvarande 50 miljoner kronor högre än fjolårets resultat. Resultatet kommenteras vidare under bolagsavsnitten längre fram i årsredovisningen. Resultatet efter skatt är 465 miljoner kronor. I detta ingår en skattekostnad på 156 miljoner kronor, varav 129 miljoner kronor är uppskjuten skatt och 27 miljoner kronor är aktuell skatt. Av den aktuella skatten avser 19 miljoner kronor de bolag i koncernen som av Skatteverket nekats avdrag för räntor på vissa lån från Uppsala kommun.

De bolag som berörs har bokat en skattekostnad och en avsättning för att möta en eventuellt nekad avdragsrätt för beskattningsåret 2017. Flera av bolagen har överklagat Skatteverkets beslut för beskattningsår 2014 till Förvaltningsrätten. Utgången i den rättsliga processen kommer att ge svar om avdragsrätt föreligger eller inte och om även Skatteverkets beslut för de år som följer efter 2014 ska överklagas.

Balansomslutningen per 31 december 2017 uppgår till 23 666 miljoner kronor. Det är en ökning med 2 265 miljoner kronor från de 21 401 miljoner kronor som redovisades vid samma tidpunkt förra året. Ökningen speglar den höga investeringstakten i koncernen. En relativt stor andel av bolagens investeringar lånefinansieras. Koncernens nettolåneskuld ökade från 14 825 miljoner kronor till 16 236 miljoner kronor under samma period, det vill säga med 1 411 miljoner kronor.

Soliditeten är 20 procent och ligger på samma nivå som föregående år.

Investeringarna uppgår till 2 746 miljoner kronor, vilket är 848 miljoner kronor mer än föregående år. Uppsalahemkoncernen påbörjade under året byggandet av 252 nya lägenheter och investerade för 1 161 miljoner kronor. I det ingår även förvärv av ett bolag med tillhörande exploateringsfastighet i Ulleråker. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB investerade för 783 miljoner kronor i ny- och tillbyggnader och större ombyggnationer. Bland objekten finns bland annat Tiundaskolan och Katedralskolan. Uppsala Vatten och Avfall AB investerade 340 miljoner kronor, bland annat i Kungsängsverket och i biogasanläggningen i Kungsängen. Uppsala Kommun Sport-och Rekreationsfastigheter AB:s investeringar uppgick till 174 miljoner kronor, där ingår bland annat Studenternas fotbollsarena, Storvreta idrottshall och friidrottsarenan i Gränby. Uppsala Kommuns Industrikoncernens investeringar var 122 miljoner kronor och omfattar bland annat ombyggnation av ett av husen i kvarteret Noatun.

Stadshuskoncernen hade i medeltal 912 medarbetare 2017, det är 25 fler än året innan. Den största förändringen kan noteras för Uppsala Parkerings AB som tog över medarbetare från parkeringsserviceorganisationen i Uppsala kommun under 2017. En större ökning kan även noteras för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB som tog över medarbetare från Teknik och service i Uppsala kommun.

Ledning och styrning

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige i Uppsala har det övergripande ansvaret för och beslutar om vilka verksamheter som ska bedrivas av kommunen. Vissa av dessa har organiserats i aktiebolagsform. Kommunfullmäktige fastställer bolagsordningar och det kommunala ändamålet med bolagens

verksamheter. Bolagsordningar får inte ändras utan kommunfullmäktiges medgivande.

Kommunfullmäktige ska få tillfälle att ta ställning i ärenden som är av principiell beskaffenhet eller av större vikt i verksamheten, innan bolaget fattar beslut. Tillkomst av nya bolag samt val av styrelseledamöter är frågor för kommunfullmäktige. Årsstämman är det högsta beslutande organet, där aktieägarna utövar sin rätt att besluta i bolagets angelägenheter. Kommunfullmäktige utser ombud till ordinarie och extra årsstämmor.

Uppsala kommuns fullmäktige beslutar årligen om Mål och budget som är det främsta styrdokumentet för all kommunal verksamhet, oavsett i vilken associationsform verksamheten bedrivs. Mål och budget gäller en treårsperiod med ett budgetår och två planår. Styrdokumentet består av inriktningsmål med underliggande uppdrag och ägardirektiv, avkastningskrav och investeringsramar för de kommunala bolagen.

De helägda bolagen bildar en aktiebolagskoncern med Uppsala Stadshus AB som moderbolag. Koncernen ägs till 100 procent av Uppsala kommun och består av 14 aktiebolag, varav 3 är underkoncerner.

Lagstiftning

Kommunala bolag omfattas av en lagstiftning som är mer omfattande än för privata och publika bolag. Bolagen lyder under aktiebolagslagen och kommunallagen. För kommunala bolag gäller även förvaltningslagen (om motivering, underrättelse och anvisning för hur beslut kan överklagas) och 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. Offentligheten har utökats genom att moderbolaget och dotterbolagen publicerar kallelse och dagordning till kommande styrelsemöten på kommunens webbplats. Dessutom finns arkivlagen, lagen om offentlig upphandling och lagen om allmänna vattentjänster.

Kommunallagen 3 kap § 17 beskriver att de kommunala bolagen ska tillse att kommunfullmäktige ska besluta i ärenden som är av principiell beskaffenhet eller av större vikt för kommunen. I förarbetena till kommunallagen (prop. 2001/02:80) citeras bland annat att ”sådana ärenden kan exempelvis gälla mål och riktlinjer för verksamheten, budget, skatt eller andra viktiga ekonomiska frågor”.

Ägarpolicy

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

Den operativa ägarstyrningen

Kommunfullmäktige har delegerat den operativa ägarstyrningen till styrelsen för Uppsala Stadshus AB:s. Bolagskoncernen arbetar inom områden som är till nytta för kommunens invånare, till exempel bostadsförsörjning, fastighetsförvaltning, fritids- och kulturverksamhet, vatten- och avfallsverksamhet och produktion av biogas.

Den löpande förvaltningen i moderbolaget Uppsala Stadshus AB (USAB) utför USAB:s verkställande direktör enligt 8 kap 25 § aktiebolagslagen.

Moderbolagets roll

I den av kommunfullmäktige antagna ägarpolicy för de helägda kommunala bolagen tydliggörs moderbolagets roll enligt följande:

- Uppsala Stadshus AB ska leda och samordna bolagsverksamheten inom en koncern med Uppsala Stadshus AB som koncernmoder.
- Uppsala Stadshus AB ska under kommunstyrelsens uppsikt ansvara för att verksamheten i de kommunala bolagen bedrivs på ett ändamålsenligt sätt i enlighet med det som anförs i ägarpolicy och enligt utfärdade ägardirektiv.
- Uppsala Stadshus AB ska därutöver utgöra rådgivande part till de kommunala bolagen i de frågor som kan bli föremål för fullmäktiges ställningstagande enligt 3 kap 17§ kommunallagen.

Uppföljning av dotterbolag

Uppföljning av bolagens verksamhet sker löpande och i kommunens årsredovisning eftersom den även innefattar de kommunala bolagen. Uppsala Stadshus AB följer upp dotterbolagens verksamheter utifrån kommunfullmäktiges direktiv. Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

Revision

Koncernens bolag revideras av upphandlade revisorer samt lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige. I de direktiv som kommunfullmäktige fastställer för moderbolaget ingår det att leda och samordna verksamheten i koncernen. Moderbolaget ska avgöra i frågor som är koncerngemensamma och som inte är av större vikt eller principiell beskaffenhet. Moderbolaget ska också sträva efter högsta möjliga samordning mellan koncernens olika bolag. Det innebär att moderbolaget ska ansvara för övergripande utveckling, strategisk planering, löpande översyn och omprövning och att utöva ekonomisk kontroll och uppföljning.

Internkontroll

2007 fattade kommunfullmäktige ett beslut om att godkänna ett reglemente för internkontroll som gäller för alla nämnder, styrelser och bolag inom kommunkoncernen. Utöver det beslutade fullmäktige 2016 om riktlinjer för riskanalys och internkontroll med tillhörande mallar. Riktlinjerna sätter miniminivån för arbetet med internkontroll inom Uppsala kommun.

Syftet med internkontrollreglementet är att säkerställa ändamålsenlig och effektiv verksamhet, en tillförlitlig ekonomisk rapportering, att lagar och förordningar följs och att kommunens tillgångar säkras. I reglementet tar kommunfullmäktige hänsyn till Uppsala kommuns styrmodell och ägarstyrningen av de helägda bolagen.

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

Samtliga bolag upprättar årligen en internkontrollplan. Efter årets slut följs planerna upp av bolagen själva och av moderbolaget. Löpande under året har moderbolaget hållit möten och utbildningar hållits där internkontrollen diskuterats. Årlig uppdatering och dokumentation av bissyssor har tillkommit som en del av arbetet med internkontroll.

Kommunrevisionen har genomfört insatser för att stärka medvetenheten kring mutor och jäv. På www.uppsala.se finns en gemensam webbsida för kommunens nämnder, styrelser och bolag där alla internkontrollplaner är tillgängliga och regelverken dokumenterade.

Bolagens internkontrollplaner för 2018 och uppföljning av interkontrollplaner som gäller för 2017, visar att internkontrollen har utvecklats och fungerar bra som helhet. Ambitionsnivån har ökat, riskanalyserna är mer genomarbetade och kontrollpunkterna är fler än tidigare.

Under 2017 har moderbolaget gjort löpande uppföljning av dotterbolagens ekonomi och verksamheter bland annat genom månads- och tertialrapportering från dotterbolagen till Uppsala Stadshus AB.

Översikt över bolagen i stadshuskoncernen

Uppsala stadshuskoncern består av moderbolaget Uppsala Stadshus AB och dess 14 dotterbolag, varav 3 är underkoncerner. Kommunfullmäktige fastställer ägardirektiv som gäller för samtliga dotterbolag och bolagsspecifika ägardirektiv. De bolagsspecifika ägardirektiven och vad som görs inom ramen för dessa framgår av respektive bolagsavsnitt. De ägardirektiv som gäller för alla bolag är i hög grad uppfyllda. Där de inte är uppfyllda pågår förberedande arbete för att direktiven ska uppfyllas under 2018.

Ägardirektiv för samtliga bolag

Kommunfullmäktige har beslutat om ett antal styrdokument. Dessa omfattar och ska tillämpas av samtliga nämnder och bolag. Respektive bolag ska genom affärsplanen synliggöra dess bidrag till uppfyllelse av fullmäktiges inriktningsmål, uppdrag och prioriteringar uttryckta i styrdokument samt generella och bolagsspecifika ägardirektiv (se kapitel Mål och uppdrag för nämnder och styrelser). Samråd och dialog mellan bolag och ägare ska ske inför styrelsens fastställande av affärsplan. Moderbolaget och dotterbolagen ska verka för värdeskapande samarbeten med andra bolag inom stadshuskoncernen. Bolagen ska arbeta med klimatdriven affärsutveckling och energieffektiviseringar. Bolagen ska stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda. Bolagen ska bidra till en hållbar utveckling genom att använda gröna obligationer där så är tillämpligt. Bolagen ska stärka kommunens integrationsarbete genom att erbjuda praktikplatser och traineeplatser för nyanlända och personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Bolagen ska sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.	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 för verksamheten, 3. ställande av säkerheter, 4. bildande/avveckling av bolag, 5. köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant, 6. köp eller försäljning av fast egendom, 7. månadsrapportering samt 8. årsbokslut och delårsbokslut. Dotterbolagen ska följa fastställda redovisningsprinciper för koncernen. Särskilda värderingsfrågor ska lösas i samråd med Uppsala Stadshus AB. Moderbolaget ska samordna och nyttja möjligheter till resultatutjämning inom Stadshuskoncernen, bland annat koncernbidragsmöjligheter. Investeringar som påverkar annat kommunalt bolag eller nämnd inom Uppsala kommun ska godkännas av Uppsala stadshus AB. Frågor av principiell beskaffenhet ska godkännas av kommunfullmäktige. Rekrytering och förhandling av anställningsvillkor för vd i dotterbolagen ska ske i enlighet med process fastställd av styrelsen för Uppsala Stadshus AB.
---	--

Nyckeltal

Nedan presenteras nyckeltal för stadshuskoncernens bolag och underkoncerner. Ett av dotterbolagen, Uppsala R2 AB, är sedan flera år tillbaka ett vilande bolag.

MILJONER KRONOR	MEDEL- ANTALET ANSTÄLLDA		NETTO- OMSÄTTNING		RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		BALANS- OMSLUTNING		JUSTERAT EGET KAPITAL		SOLIDITET, %		INVEST- ERINGAR	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Uppsala Stadshus AB	0	0	7	8	-22	-23	6 267	5 745	4 042	4 000	65%	70%	0	0
AB Uppsala Kommuns Industrihus AB, koncern	27	24	170	168	25	32	1 243	1 146	672	614	54%	54%	121	81
Fyrishov AB	97	96	91	101	-16	-8	384	332	51	9	13%	3%	32	9
Nya Destination Uppsala AB 1)	19	-	13	-	2	-	19	-	2	-	9%	97%	0	-
Uppsala bostadsförmedling AB	21	18	24	7	2	-6	28	26	7	7	26%	28%	3	8
Uppsalahem AB, koncern	256	269	1 284	1 222	665	224	11 735	10 618	4 137	3 533	35%	33%	1 161	832
Uppsala Kommuns Fastighets AB, koncern	17	19	91	87	-1	-3	959	913	206	204	22%	22%	75	95
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	0	0	34	41	-7	1	371	357	175	180	47%	50%	47	9
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	57	38	519	497	47	22	5 590	4 882	760	694	14%	14%	784	500
Uppsala Kommun Sport- och Rekreattionsfastigheter AB	14	12	57	72	-3	16	736	552	47	43	6%	8%	174	114
Uppsala Konsert & Kongress AB	68	67	51	60	-34	-28	83	55	36	3	44%	5%	4	6
Uppsala Parkerings AB	35	28	81	70	27	19	207	180	13	13	6%	7%	2	2
Uppsala R2 AB	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93%	89%	0	0
Uppsala stadsteater AB	95	98	17	14	-70	-71	103	33	85	11	83%	34%	2	7
Uppsala Vatten och Avfall AB	206	199	520	492	21	-3	2 655	2 275	243	140	9%	6%	340	224

1. Nya Destination Uppsala AB ingick inte i stadshuskoncernen 2016. Jämförelsetalen avser Uppsala R3 AB.

Uppsala Stadshus AB

Uppsala Stadshus AB (USAB) är moderbolaget i stadshuskoncernen och ägs till 100 procent av Uppsala kommun. USAB äger i sin tur 100 procent av aktierna i stadshuskoncernens 14 dotterbolag, varav 3 är underkoncerner.

Moderbolaget svarar för övergripande utveckling, strategisk planering, löpande översyn och omprövning samt ekonomisk kontroll och uppföljning.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	-	-	-	-	-
Nettoomsättning, mnkr	7	8	5	4	6
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	0%	0%	0%
Balansomslutning, mnkr	6 267	5 745	5 547	5 239	4 813
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-22	-23	97	194	-2
Justerat eget kapital, mnkr	4 042	4 000	3 975	3 819	3 588
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	2%	6%	neg
Investeringar, mnkr	-	-	-	-	-
Soliditet, %	65%	70%	72%	72%	75%

Ekonomiskt utfall

Årets resultat efter finansiella poster är -22 (-23) miljoner kronor. I jämförelse med föregående år är årets resultat 1 miljoner kronor högre. Det beror huvudsakligen på lägre räntenivåer och därmed lägre räntekostnader.

Bolagets låneskuld är 1 666 (1 500) miljoner kronor, det är en ökning med 166 miljoner kronor sedan föregående år. Låneskulden ökar då nettoeffekten av lämnade och erhållna koncernbidrag samt aktieägartillskott likvidmässigt inte balanserar. Utöver det påverkas låneskuldens ökning av ränte- och skattebetalningar.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala Stadshus AB är moderbolaget i Stadshuskoncernen och ska äga samtliga aktier i dotterbolagen.

Moderbolaget ska leda och samordna verksamheten i bolagskoncernen samt avgöra frågor som är gemensamma för koncernen och som är av större principiell beskaffenhet.

Moderbolaget ska säkerställa att största möjliga samordning sker mellan bolagen och i kommunkoncernen och aktivt följer bolagskoncernens utveckling.

Samordning inom bolagskoncernen

Uppsala Stadshus AB leder och samordnar bolagsverksamheten inom stadshuskoncernen. De följer även upp att verksamheterna i de kommunala bolagen bedrivs i enlighet med ägarpolicy och de ägardirektiv som kommunfullmäktige har fastställt för moder- och dotterbolagen.

Uppsala Stadshus AB har under året agerat som rådgivande part till dotterbolagen i skatte- och redovisningsfrågor och i beredning av ärenden som har varit föremål för fullmäktiges ställningstagande.

Moderbolaget strävar efter högsta möjliga samordning, dels mellan bolagskoncernens olika bolag och dels mellan bolagen och kommunkoncernen. Detta arbete har under året fokuserat på att samordna investeringsprocesser och budgetarbete samt följa up inriktningsmål och uppdrag som kommunfullmäktige har beslutat om för all kommunal verksamhet.

Ekonomistyrning och uppföljning

Moderbolagets arbete med ekonomistyrning har förstärkts under året. Förutom uppföljning av bolagens resultat på månadsbasis har även en långsiktig uppföljning av bolagens investeringar påbörjats. Kommunfullmäktige har beslutat att för samtliga investeringar över 50 miljoner kronor

måste ett igångsättningstillstånd sökas hos moderbolagets styrelse. Uppföljning av bolagens ekonomiska utfall och investeringar rapporteras till moderbolagets styrelse som sammanträder en gång i månaden.

Bolaget uppfyller 2017 kommunfullmäktiges ägardirektiv.

AB Uppsala Kommuns Industrihus

AB Uppsala Kommuns Industrihus (IHUS) ägs för att vara ett strategiskt instrument för tillväxt och utveckling av näringslivet i kommunen.

Bolaget startades 1972 och hyr sedan dess ut kontors-, industri- och lagerlokaler till Uppsalas näringsliv och offentliga sektor. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 190 000 kvadratmeter fördelade på 33 fastigheter. Bolaget erbjuder lokaler för olika ändamål till konkurrenskraftiga priser för att öka nyföretagandet och för att erbjuda lösningar till Uppsalas näringsliv när lokalbehovet ändras.

Bolagets syfte är att bidra till tillväxt och utveckling för i Uppsala kommun genom att erbjuda lokaler att utvecklas i.

Verksamheten bedrivs i huvudsak inom tre huvudområden; förvaltning, uthyrning och projekt/utveckling. Bolaget arbetar kontinuerligt med att anpassa verksamheten utifrån ägardirektiven och med att utveckla och förädla fastighetsbeståndet utifrån hållbarhet. Det kontinuerliga utvecklingsarbetet är flera mindre underhållsprojekt och några få stora genomgripande om- och nybyggnationer.

Uppsala Kommuns Industrihus bildar tillsammans med sina nio dotterbolag en underkoncern till Uppsala Stadshus AB.

Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun genom Uppsala Stadshus AB.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	27	24	22	19	19
Nettoomsättning, mnkr	170	168	152	160	170
Andel av koncernens nettoomsättning, %	5%	5%	5%	6%	7%
Balansomslutning, mnkr	1 243	1 146	1 089	1 026	1 004
Resultat efter finansiella poster, mnkr	25	32	9	41	55
Justerat eget kapital, mnkr	672	614	650	637	604
Räntabilitet på eget kapital, %	4%	5%	1%	6%	9%
Investeringar, mnkr	121	94	106	61	78
Soliditet, %	54%	54%	60%	62%	60%

Ekonomiskt utfall

IHUS redovisar ett resultat efter finansiella poster på 25 (32) miljoner kronor, vilket är 7 miljoner kronor lägre än föregående år. Det lägre resultatet är en konsekvens av fler faktorer, bland annat att avskrivningarna är högre vid en högre investeringstakt. Bolaget har även anställt ytterligare två personer under året för att förstärka organisationen, vilket har ökat personalkostnaderna. Bolaget har också ändrat hanteringen av en viss typ av utvecklingskostnader, resultatet är att dessa numera redovisas direkt i resultatet istället för som pågående arbete.

Bolaget uppfyller inte avkastningskravet på 26 miljoner kronor eftersom resultatet är 25 miljoner kronor.

Investeringarna uppgår till 121 (94) miljoner kronor. Samtliga investeringar under året avser om- och nybyggnationer, exempelvis ombyggnationer i kvarteret Noatun samt Slakthuset, (gamla Scan).

Bolagets investeringar är 121 miljoner kronor, det är 53 miljoner kronor lägre än investeringsramen. Detta beror huvudsakligen på att projektet Slakthuset har kommit igång senare än planerat.

Bolagsspecifika ägardirektiv

AB Uppsala Kommuns Industrihus ska vara ett strategiskt instrument för tillväxt och utveckling av näringslivet i kommunen. Det näringspolitiska uppdraget ska leda till en attraktiv kommun byggd på ett mångfacetterat och diversifierat näringsliv.

Bolaget ska på ett effektivt sätt erbjuda ändamålsenliga lokaler inom kommunen till konkurrenskraftiga priser

Bolaget ska pröva särskilda lokaler för inkubatorverksamhet.

Bolaget ska arbeta strategiskt för att säkerställa en god omsättningshastighet på sina fastigheter och genom uppföljning, löpande för ägaren, redovisa sin omsättningsstrategi.

Strategiskt instrument för tillväxt och utveckling

I takt med att Uppsala kommun expanderar omvandlas gamla industriområden till bostadsområden för att kunna tillgodose ett växande behov av centralt belägna bostäder. För att tillgodose näringsidkares behov av verksamhetslokaler behövs därför både en förtätning inom befintliga industriområden och utveckling av nya.

Ändamålsenliga lokaler

AB Uppsala Kommuns Industrihus ser kontinuerligt över fastighetsbeståndet och bevakar marknaden så att bolaget kan identifiera de behov som finns i kommunen. Genom att bolaget erbjuder alternativ till privata fastighetsägare och bidrar till en större mångfald av lokaler får fler företag möjlighet att hitta en lokal som passar just deras verksamhet till ett konkurrenskraftigt pris. Under 2017 har 74 nya företag valt att bli hyresgäster hos IHUS.

Näringslivets utveckling, nyetableringar och inkubatorverksamheter

Uppsala kommun deltar aktivt i nätverk och olika entreprenörssammanhang för att skapa nya kontakter med potentiella egenföretagare och näringsidkare och inkubatorverksamheter. För att främja det lokala entreprenörskapet stödjer IHUS också Företagsänglarna som huvudpartner och Ung Företagsamhet (UF) som guldpartner. Bolaget har även en kontinuerlig dialog med olika företagarforum, studenter och forskare som har behov att testa produkter och affärsidéer.

Bolaget uppfyller 2017 kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Fyrishov AB

Fyrishov AB äger och driver besöksmålet Fyrishov, en av Sveriges mest besökta arenor med drygt 1,4 miljoner besök under 2017. Bolaget driver också det populära stadsdelsbadet Gottsundabadet i Gottsunda Centrum med drygt 140 000 besök under 2017. Fyrishovs mål för 2017 var att vara den ledande upplevelsearenan i regionen för bad, idrott och evenemang alla dagar året runt. Verksamheternas höga tillgänglighet och breda utbud bidrar till en förbättrad folkhälsa och till besöksnäringens utveckling i Uppsala.

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

2013 öppnade Fyrishov de nya multihallarna, 2016 renoverades A-hallen och 2017 renoverades äventyrsbadet och hall B. I april 2017 beslutade Uppsala kommunfullmäktige om nästa större steg som gäller utveckling av badverksamheten på Fyrishov, där uppdraget är att bygga till en ny simhall, att utveckla den befintliga badanläggningen samt att utreda byggnationen av en ny entré för att möta Uppsalabornas behov i framtiden.

Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun genom Uppsala Stadshus AB.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	97	96	96	94	96
Nettoomsättning, mnkr	91	101	103	96	90
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	4%	4%	4%	5%
Balansomslutning, mnkr	384	332	334	339	306
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-16	-8	-4	-8	-2
Justerat eget kapital, mnkr	51	9	7	13	10
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Investeringar, mnkr	32	9	19	8	62
Soliditet, %	13%	3%	2%	4%	3%

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster är -16 (-8) miljoner kronor, vilket är 8 miljoner kronor lägre än föregående år. Det lägre resultatet beror i huvudsak på att äventyrsbadet var stängt under perioden april till augusti för renovering. Detta medförde lägre intäkter med cirka 6 miljoner kronor. Föregående år hyrde Migrationsverket Fyrishovs stugby för transitboende det stärkte resultatet med cirka 2 miljoner kronor.

Bolaget uppfyller avkastningskravet på -16 miljoner kronor med resultatet -16 miljoner kronor.

Årets investeringar är 32 (9) miljoner kronor. Ökningen i jämförelse med 2016 beror mest på sommarens renovering av äventyrsbadet och omklädningsrummen. Under året gjordes också en renovering av B-hallen och reinvesteringar på den befintliga fastigheten.

Bolagets investeringsram är 45 miljoner kronor. Under 2017 investerade bolaget för 32 miljoner kronor det är 13 miljoner kronor lägre än investeringsramen. Den lägre investeringsnivån förklaras huvudsakligen av att projektet med den nya simhallen har skjutits upp.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Fyrishov AB ska tillhandahålla arena för fritid, idrott, bad och evenemang med syfte att bidra till en ökad folkhälsa.

Arenan och badet, som besöksattraktion, ska stärka den positiva bilden av Uppsala som bostadsort, besöksmål och som en attraktiv stad för lokalisering av företag. Verksamheten ska vara relevant och välkomnande för alla människor oavsett könsidentitet, bakgrund och funktionsnedsättning.

Bolaget ska ansvara för driften av verksamheten i Fyrishovsanläggningen och efter uppdrag Gottsundabadet i Uppsala kommun och svara för bad, sport och rekreation samt därmed förenlig verksamhet.

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

Bolaget ska tillhandahålla simundervisning till Uppsalas skolor.

Bolaget ska verka för ökad simkunnighet i Uppsala.

Bad, idrott och event

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

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

Flera av evenen på Fyrishov under 2017 är skol- och idrottsevenemang. Men också mässor, möten, konferenser och festivaler av olika slag.

Affärsmässig samhällsnytta

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

Bolagets anläggningar har hög tillgänglighet, i öppettider, fysisk tillgänglighet och socioekonomiska faktorer. Fyrishovs simakademi har för andra året i rad erbjudit sommarsimskola för Sprint-elever i samverkan med skolan och Upsala simsällskap. För arbetet med hållbar samhällsnytta har bolaget fått den europeiska utmärkelsen Ceep-Csr Label både år 2014 och 2016.

Bolaget har en genomarbetad miljöprofil med en Svanen-certifierad restaurang, Green Building certifierade multihallar och två egna solcellsanläggningar. På kundparkeringen finns laddstolpar för elbilar och bolagets fordonspark består av elfordon.

Bolaget uppfyller 2017 kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Nya Destination Uppsala AB

Nya Destination Uppsala AB ansvarar för stadens turistinformation, att projektleda kommunens större evenemang och för att samarbeta med den lokala näringen. Syftet att utveckla mötesindustrin via partnerskapet Uppsala Convention Bureau. Bolaget ansvarar även för besöksnärlingsfrågorna för Varumärket Uppsala.

Bolaget ska positionera Uppsala som destination genom att sälja och marknadsföra staden till utvalda marknader och målgrupper. Målet är att skapa intäkter och utveckling för Uppsalas besöksnäring.

1 januari 2017 förvärvade det vilande bolaget Uppsala R3 AB inkråmet från Destination Uppsala AB, (org.nr. 556307-5042), det var ett av Uppsala kommuns delägda bolag. I samband med inkråmsförvärvet ändrades bolagets namn till Nya Destination Uppsala AB. Jämförelsesiffrorna i tabellen nedan är därmed Uppsala R3 AB, som inte har bedrivit någon verksamhet sedan 2013.

Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun genom Uppsala Stadshus AB.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	19	0	0	0	0
Nettoomsättning, mnkr	13	0	0	0	0
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	0%	0%	0%
Balansomslutning, mnkr	19	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, mnkr	2	0	0	0	0
Justerat eget kapital, mnkr	2	0	0	0	0
Räntabilitet på eget kapital, %	101%	-	-	-	-
Investeringar, mnkr	-	-	-	-	-
Soliditet, %	9%	97%	97%	100%	100%

Ekonomiskt utfall

Bolagets resultat efter finansiella poster är 2 miljoner kronor. Det positiva resultatet beror främst på det nya uppdraget som Nya Destination Uppsala fick under våren 2017, att projektleda den kommande bandyfinalen 2018. Bolagets bemanning är ännu inte helt på plats, det har medfört lägre personalkostnader än förväntat.

Bolaget uppfyller avkastningskravet på 0 miljoner kronor då resultatet är 2 miljoner kronor.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Bolaget arbetar i enlighet med den fastställda Strategi för besöksnäringen (KF 2014-11-24)

Bolaget ska utveckla och marknadsföra den del av varumärket Uppsala som rör besöksnäringen. Detta ska ske nära samarbete med näringslivet och andra externa aktörer utifrån den av kommunstyrelsen beslutade varumärkespositionen. (KS 2016-04-06)

Bolaget värvar och utvecklar evenemang, möten och besöksrelaterade etableringar till Uppsala. Arbetet sker i nära samarbete med angränsande kommuner, organisationer, näringsliv och universiteten i syfte att stärka Uppsalas position inom besöksnäringen såväl nationellt som internationellt.

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

Baserat på bolagets syfte och inriktning ska bl.a. följande mål mätas och följas upp: antal evenemang, årsanställda i besöksnäringen, omsättning i besöksnäringen, antal besökare på hemsida, antal hotellövernattningar

Marknadsavdelningen

Avdelningen har i uppdrag att marknadsföra Uppsala som besöksmål mot valda målgrupper och marknader, samverka med besöksnäringen och ansvara för Uppsalas turistinformation. Avdelningen har också det övergripande ansvaret för bolagets kommunikation och för kommunikationen inom de projekt och evenemang som Nya Destination Uppsala projektleder.

Möten och evenemang

Bolaget bidrar till en ökad synlighet och tillväxt för Uppsala. Bolaget åtar sig ett värdskap genom att ansöka, ta hem och genomföra ett möte eller evenemang i Uppsala. Det ska vara enkelt oavsett om parten är verksam inom kommunens egen verksamhet eller är en extern arrangör.

Projektledning

Bolaget har kompetens inom projektledning och projektledarna arbetar med uppdrag från både interna och externa uppdragsgivare. Uppdragen varierar i storlek, tid och resurser. Några exempel på externa uppdrag som bolaget projektleder är Bandyfinalen, Kulturnatten och Allt Ljus. En del av de projekt som bolaget driver är samverkansprojekt, det gör att deras koppling till näringslivet, kulturlivet och idrotten blir starkare. Bolagets mål är att vara det självklara valet för projektledning av evenemang.

Bolaget uppfyller 2017 kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Uppsalahem AB

Uppsalahem AB (Uppsalahem) är moderbolag i en koncern med fyra dotterbolag.

Bolaget bidrar till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boenden för olika faser i livet. Bolaget erbjuder även bostäder för studenter, ungdomar och seniorer. Målet är att skapa trygga, trivsamma och hållbara boendemiljöer. Uppsalahem AB är Uppsalas ledande bostadsbolag med cirka 16 000 bostäder, inklusive bolagets studentbostäder. Totalt bor nästan 30 000 Uppsalabor i bolagets hyresrätter.

Förutom bostäder förvaltas även drygt 1 600 lokaler, varav runt 550 är kommersiella lokaler. Uppsalahem är en av Uppsalas största byggherrar.

Under året har Uppsalahem förvärvat ytterligare ett dotterbolag, Kretia 2 Fastighets AB.

Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun genom Uppsala Stadshus AB.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	256	269	262	253	256
Nettoomsättning, mnkr	1 284	1 222	1 181	1 132	1 082
Andel av koncernens nettoomsättning, %	45%	45%	45%	44%	45%
Balansomslutning, mnkr	11 735	10 618	9 652	9 070	8 584
Resultat efter finansiella poster, mnkr	665	224	233	235	195
Justerat eget kapital, mnkr	4 137	3 533	3 306	3 074	2 832
Räntabilitet på eget kapital, %	16%	6%	7%	8%	7%
Investeringar, mnkr	1 161	832	847	785	1 023
Soliditet, %	35%	33%	34%	34%	33%

Ekonomiskt utfall

Uppsalahem redovisar ett resultat efter finansiella poster på 665 (224) miljoner kronor, vilket är 441 miljoner kronor högre än föregående år. Årets resultat innehåller återförda nedskrivningar på 357 miljoner kronor. Nedskrivningarna gjordes under 90-talet på 41 fastigheter. I och med att marknadsvärdena på dessa fastigheter har stigit har nedskrivningarna återförts då de inte längre är motiverade. Årets resultat innehåller även resultateffekter för realisationsvinster, utrangeringar och erhållna försäkringsersättningar. Justeras resultatet för dessa jämförelsestörande poster uppgår årets resultat till 261 (235) miljoner kronor, det är 26 miljoner kronor högre än föregående år.

Att resultatet är 26 miljoner kronor högre än föregående år förklaras i huvudsakligen av ökade hyresintäkter med nya nytillkomna ytor och lägre räntekostnader som en följd av lägre räntenivåer.

Bolaget uppfyller avkastningskravet på 214 miljoner kronor eftersom resultatet är 261 miljoner kronor, efter jämförelsestörande poster.

Investeringarna uppgår till 1 161 miljoner kronor. Ökningen av investeringar jämfört med föregående år beror huvudsakligen på ett markförvärv i området Ulleråker, det förvärvades i bolagsform (Kretia 2 Fastighets AB). De övriga investeringarna avser nyproduktion och förnyelse av bostäder.

Bolagets investeringsram är 1 002 miljoner kronor. Under 2017 investerade bolaget för 1 161 miljoner kronor, vilket är 159 miljoner kronor högre än investeringsramen. Det är markförvärvet i Ulleråker som har lett till att bolaget har överskridit kommunfullmäktiges fastställda investeringsram.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsalahem AB ska, som allmännyttigt bostadsbolag bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga hyresfastigheter i Uppsala. Uppsalahem AB ska erbjuda kunderna det boende de vill ha i olika faser i livet.

Med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna riktlinjeer för bostadsförsörjning, ska Uppsalahem bidra till att nya lägenheter tillkommer i kommunen.

Uppsalahem ska erbjuda minst sju procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. (Nyuthyrning definieras som det antal lägenheter AB Uppsalahem hyr ut per år).

Uppsalahem ska vara en aktiv part i Uppsalas stadsutveckling och därmed samverka med övriga bolag och nämnder i arbetet med att utveckla nya och förnya befintliga stadsdelar.

I arbetet med hållbar stadsutveckling ska Uppsalahem särskilt fokusera på energibesparingar i rekordarens flerbostadsområden samt att minska boendesegregationen.

Uppsalahem ska verka för ett brett utbud av kommersiell och samhällelig service i de områden där Uppsalahem verkar.

Utifrån allmännyttans grunder och affärsmässiga principer ska Uppsalahem söka uppnå en hög nyproduktionsnivå av hyreslägenheter per år.

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

Uppsalahem AB är undantaget från kravet att följa Uppsala kommuns finanspolicy då en egen finanspolicy finns.

Uppsalahem bidrar till hållbar tillväxt

En del av nyuthyrningen är dedikerad till bostadssociala ändamål. 7 procent (92 lägenheter) av nyuthyrningen under 2017 har hyrts ut till Uppsala kommun för bostadssociala ändamål. För 2017 har ytterligare 270 lägenheter hyrts ut till nyanlända via Uppsala kommun, totalt 362 lägenheter.

Marknaden

Under flera år har de ekonomiska förutsättningarna varit gynnsamma med kraftig omsättningsökning och nedåtgående räntor, men förutsättningarna framåt är mer utmanande för Uppsalahem. Kostnaden för att renovera och bygga nytt har också ökat kraftigt de senaste åren. Det senare har skett samtidigt som flera andra byggherrar har tillkommit på Uppsalamarknaden. Under 2017 och 2018 färdigställdes knappt 1 900 hyresbostäder i Uppsala varav Uppsalahem står för ungefär hälften av dessa.

Uppsalahem kommer att ha fortsatt nyproduktion, men sannolikt färre projekt än tidigare och ett fokus på att få fram hustyper som kan byggas till en lägre kostnad.

Fortsatt nyproduktion

Tidigare har Uppsalahem produktionsstartat cirka 400 nya lägenheter varje år. Men enligt bolagets nya ambitioner i affärsplanen har 252 lägenheter börjat byggas under 2017. Under de senaste åren har flera andra byggherrar valt att bygga hyresrätter i Uppsala, det gör att Uppsalahem inte ensamt behövt ta ansvar för hyresrätterna i Uppsala.

Miljö och energieffektivisering

Arbetet med att energieffektivisera har gått enligt plan. Bolaget har hittills sparat 17 procent i energi jämfört med basåret för mätningarna 2007. Likaså har kundförbättringsarbetet gett ett gott resultat med en ökning av Nöjd Kund Index från 65 till 70. Med det positiva resultatet, kommer Uppsalahem fortsätta förbättra kundarbetet under kommande år. Under året har bolaget även gått över till den nya standarden ISO 14001 för miljöledningssystemet och startat upp ett arbete med att utveckla ett nytt kvalitetssystem.

Bolaget uppfyller 2017 kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Uppsala bostadsförmedling AB

Uppsala bostadsförmedling AB (Bostadsförmedlingen) förmedlar hyresrätter från hyresvärdar till bostadssökande i Uppsala-regionen. Hyresvärdar är både privata och allmännyttiga bostadsbolag. Förmedling av bostäder sker i en öppen och transparent förmedlingstjänst till den bostadssökande som har längst kötid och uppfyller hyresvärdens kriterier.

God service, enkelhet och tillgänglighet präglar bolagets tjänster och kontakter med bostadssökande, hyresvärdar och övriga intressenter. Ambitionen är att skapa förtroende. Nöjda bostadssökande och hyresvärdar är bolagets viktigaste mål.

Under 2017 har bostadsförmedlingen förmedlat 3 855 lediga bostäder. 31 december 2017 fanns 92 407 betalande bostadssökande i bostadskön.

Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun genom Uppsala Stadshus AB.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	21	18	3	-	-
Nettoomsättning, miljoner kronor	24	7	0	-	-
Andel av koncernens nettoomsättning, %	1%	0%	0%	-	-
Balansomslutning, miljoner kronor	28	26	13	-	-
Resultat efter finansiella poster, miljoner kronor	2	-6	-2	-	-
Justerat eget kapital, miljoner kronor	7	7	7	-	-
Räntabilitet på eget kapital, %	24%	neg	neg	-	-
Investeringar, miljoner kronor	3	8	3	-	-
Soliditet, %	26%	28%	56%	-	-

Ekonomiskt utfall

Resultatet uppgår till 2 (-6) miljoner kronor, det är 8 miljoner kronor högre än föregående år. Verksamheten startades 1 juni 2016 och belastades då av uppstartskostnader. 31 december 2017 var drygt 92 000 kunder anslutna till bostadskön, det är en ökning med 16 000 sedan föregående årsskifte.

Bolaget uppfyller avkastningskravet på -0,4 miljoner kronor eftersom resultatet är 2 miljoner kronor.

Årets investeringar är 3 (8) miljoner kronor och avser del av den digitala förmedlingstjänst som bolaget har byggt upp. Den största delen av investeringen i förmedlingstjänsten togs föregående år.

Investeringarna är 3 miljoner kronor lägre än årets investeringsram på 6 miljoner kronor.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala bostadsförmedling AB är kommunens verktyg för att säkerställa en effektiv hyresrättsmarknad i Uppsala-regionen.	Bostadsförmedlingen bär sina egna kostnader och finansieras genom avgiftsbelagd kö samt avgift för förmedling.
Bostadsförmedlingen verkar för att underlätta inträde på bostadsmarknaden med särskilt fokus på ungdomar.	Bostadsförmedlingen har möjlighet att erbjuda efterfrågade tjänster mot ersättning.
Bostadsförmedlingen har god kunskap om och marknadsför bostads- och fastighetsmarknaden i Uppsala-regionen samt stärker dess attraktionskraft.	Bolaget spelar en viktig roll inom det bostadssociala området.

Framgångsrik förmedling av bostäder

Förmedlingen av hyresrätter har gått på högvarv sedan starten och under 2017 förmedlade Uppsala bostadsförmedling AB fler än 3 800 bostäder. De uppsatta målen överträffades. Genom att samla lediga bostäder på en och samma plats kunde bolaget hjälpa många bostadssökande att hitta ett boende. Ökningen av lediga bostäder beror till stor del på att det finns nyproducerade hyresrätter i många delar av Uppsala.

Allt fler hyresvärdar upptäcker förmedlingstjänsten som ett komplement till sin uthyrningsverksamhet och många hyresvärdar visade intresse av att samarbeta med Bostadsförmedlingen under 2017. Vid årets slut hade 20 hyresvärdar i fyra kommuner i Uppsalaregionen etablerat samarbete med Bostadsförmedlingen.

Bolagets digitala förmedlingstjänst gör det möjligt för bostadssökande och hyresvärdar att hitta varandra oavsett geografisk plats.

Underlättat inträde på bostadsmarknaden

Bolagets strategi är att vara tillgängliga och erbjuda service och tjänster utifrån målgruppers olika förutsättningar och behov. Riktade informationsinsatser till prioriterade målgrupper ska ske under 2018. Till exempel skickades vykort ut under hösten 2017 till alla ungdomar mellan 16-20 år i Uppsala län.

Regionens attraktionskraft stärks

Bostadsförmedlingen stärker regionens attraktionskraft och underlättar för de bostadssökande. En ökad andel hyresrätter möjliggör för fler att skaffa eget boende. Bostadsförmedlingen erbjuder en förmedlingstjänst som underlättar för aktörer som bygger hyresrätter i regionen. Bolagets strategi är att erbjuda hyresvärdar tjänster som stödjer beslutsfattande och uthyrning av nyproduktion. Under 2017 har bostäder förmedlats i tre olika kommuner.

Halverad förmedlingsavgift

Verksamheten finansieras av de personer som söker bostad. Bolagets strategi är att det ska upplevas som en rimlig kostnad att stå i bostadskön och att få en bostad samt att samtliga bostadssökande har samma möjligheter genom bolagets förmedlingstjänst. Förmedlingsavgiften halverades i juni 2017.

Bolaget spelar en viktig roll inom det bostadssociala området

Bolaget samverkar med kommunen och intresseorganisationer för att underlätta för olika målgrupper att kunna söka bostäder via bostadsförmedlingen. I bolagets bostadsannonser beskrivs bostadsområden, dess service och möjlighet till aktiviteter.

Bolaget uppfyller alla kommunfullmäktiges ägardirektiv utom ett. När bolaget har utvecklat systemstöd och har resurser på plats kommer bolaget kunna erbjuda efterfrågade tjänster mot ersättning i enlighet med ägardirektiv.

Uppsala Kommuns Fastighets AB

Uppsala Kommuns Fastighets AB är moderbolag i en koncern med tre dotterbolag. Bolaget äger och förvaltar cirka 75 000 kvadratmeter (m²) yta att hyra ut fördelat på elva fastigheter. De flesta finns i stadsdelen Gottsunda. Fastigheterna omfattar tre centrumanläggningar, varav den största är Gottsunda Centrum, för handel och cirka 300 bostäder inom Uppsala kommun. Utöver det förvaltar bolaget även lokaler för vård, skola, idrott och kultur.

Affärsidén är att förvärva, utveckla och förvalta stadsdelar och närcentrum och att bidra till kommunens hållbara utveckling och tillväxt. Bolaget balanserar långsiktig samhällsnytta med affärsnytta och kan vara en brygga mellan privata, offentliga och ideella aktörer.

Anders B Lundh tillträdde som verkställande direktör den 1 januari 2017.

Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun genom Uppsala Stadshus AB.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	17	19	18	18	16
Nettoomsättning, miljoner kronor	91	87	85	84	83
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	3%	3%	3%	3%
Balansomslutning, miljoner kronor	959	913	859	820	805
Resultat efter finansiella poster, miljoner kronor	-1	-3	-3	-6	7
Justerat eget kapital, miljoner kronor	206	204	226	221	228
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	3%
Investeringar, miljoner kronor	75	95	56	41	76
Soliditet, %	22%	22%	26%	27%	28%

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster är -1 (-3) miljoner kronor, det är 2 miljoner kronor högre än föregående år. Nettoomsättningen har framförallt ökat på grund av uthyrningen till folktandvården och en vårdcentral. Verksamheterna fanns endast på plats under en del av förra året. Den högre uthyrningsgraden i kombination med ett lägre ränteläge har påverkat resultatet positivt även om bolaget fortfarande visar ett underskott.

Bolaget uppfyller avkastningskravet på -1,0 miljoner kronor eftersom resultat är -0,9 miljoner kronor.

Investeringarna uppgår till 75 (95) miljoner kronor, där 39 miljoner kronor är förnyelse av Gottsunda Centrum och 15 miljoner kronor är Mattorget inne i centrum. Jämfört med föregående år är investeringarna 20 miljoner kronor lägre, det kan bland annat förklaras av att de flesta av investeringarna i Gottsunda Centrum och Mattorget genomfördes 2016.

Investeringarna är 16 miljoner kronor högre än investeringsramen på 59 miljoner kronor och förklaras bland annat av att en del av investeringarna i Gottsunda Centrum har skjutits upp från föregående år.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala kommuns Fastighets AB är kommunens redskap för att bygga, utveckla och förvalta lokaler och centrumanläggningar.

Bolaget ska bidra till utveckling i Uppsalas kransorter och stärkt social sammanhållning i kommunen.

Bolaget ska vara delaktigt i arbetet med framtagandet av översiktsplaner.

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

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

Södra staden

Södra staden har en nyckelroll i Uppsalas tillväxt eftersom området beräknas ha kapacitet att rymma upp till 45 procent av hela stadens kommande bostadsbehov fram till år 2050. Det finns möjligheter att producera närmare 25 000 nya bostäder och cirka 10 000 nya arbetsplatser. Södra staden kommer även att ha näringsliv, service och viktig infrastruktur. Här finns stort fokus på att förbättra kollektivtrafiken.

Gottsunda Centrum

Gottsunda Centrum utgör idag en viktig del för många invånare i de södra stadsdelarna, därför är en fortsatt utveckling av centrumet viktigt. Centrumet ska vara Södra stadens största centrum med ett brett utbud av service med goda kollektivtrafikförbindelser. Kommunen har identifierat tre fokusområden som kan komplettera och förstärka Gottsunda Centrums dagligvaruhandel med kompletterande handel där fokus inte är att vara något utöver det vanliga, offentlig service och mat och dryck. Genom att skapa ett intressant utbud för hela dagen kan dagligvaruhandeln förstärkas och förlängda öppettider hos restaurangerna kan bidra till ett ökat folkliv. På Mattorget etablerades under året flera nya aktörer som stärker centrumets attraktionskraft. Gottsunda Kulturhus har ett stort utbud av kulturella aktiviteter. Här finns bibliotek, samlingssalar, biosalong, konstateljéer och olika scener för dans och musik.

Stärkt social sammanhållning

Genom att förändra strategin för Gottsunda Centrum kommer automatiskt arbetet för stärkt social sammanhållning att utvecklas. Även om centrumutvecklingen har bidragit positivt till stadsdelen är det långt kvar innan Gottsundas stämpel som utanförskapsområde har försvunnit och Gottsunda Centrum har tagit den plats som stadsnod som beskrivs i kommunens översiktsplanering. Nyckeln till att långsiktigt säkra utvecklingen ligger i att stärka stadsdelen socialt och skapa en enhet av södra Uppsala.

Klimatdriven affärsutveckling

Bolaget arbetar med klimatdriven affärsutveckling och energieffektiviseringar där så är möjligt. Detta görs genom att använda ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda i största möjliga utsträckning.

Bostadsförmedlingen

Bolaget använder Uppsala bostadsförmedling för förmedling av bostäder. Under året har 15 uthyrningsuppdrag lämnats till förmedlingen, det motsvarar 5 procent av bolagets lägenheter.

Bolaget uppfyller 2017 kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB

Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB (FFAB) driver uthyrning av lokaler huvudsakligen till de olika specialverksamheter som Uppsala kommun driver. Bolaget äger bland annat stadshuset och

Uppsala konsert- och kongresshuset och flera brandstationer. Det övergripande verksamhetsmålet är långsiktig förvaltning av fastigheterna genom förvärv, avyttring, ägande och bebyggande. Medborgarnas, de kommunala verksamheternas och de berörda nämndernas behov ska säkerställas.

Verksamheten bedrivs i huvudsak inom tre områden, dessa är förvaltning, uthyrning och projekt/utveckling. Bolaget arbetar kontinuerligt med att anpassa verksamheten utifrån ägardirektiven och att utveckla och förädla fastighetsbeståndet med hållbarhet som ledstjärna.

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

Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun genom Uppsala Stadshus AB.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	0	0	0	0	0
Nettoomsättning, miljoner kronor	34	41	37	36	34
Andel av koncernens nettoomsättning, %	1%	1%	1%	1%	1%
Balansomslutning, miljoner kronor	371	357	378	390	406
Resultat efter finansiella poster, miljoner kronor	-7	1	-7	-2	2
Justerat eget kapital, miljoner kronor	175	180	186	190	188
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	1%	neg	neg	neg
Investeringar, miljoner kronor	47	9	5	6	1
Soliditet, %	47%	50%	49%	49%	46%

Ekonomiskt utfall

Årets resultat efter finansiella poster är -7 (1) miljoner kronor. Det lägre resultatet 2017 är till övervägande del en konsekvens av att stadshuset röjdes ut under sommaren inför om- och tillbyggnaden av fastigheten (projekt Stadshus 2020) och att hyresintäkterna därmed blev lägre.

Bolaget uppfyller inte avkastningskravet på noll kronor eftersom resultatet är -7 miljoner kronor.

Årets investeringar är 47 (9) miljoner kronor, vilket är 38 miljoner kronor högre än föregående år. Den högre nivån beror på att projektet Stadshus 2020 påbörjats under hösten 2017.

Investeringarna är därför 93 miljoner kronor lägre än årets investeringsram på 140 miljoner kronor, det beror på viss fördröjning av ombyggnationen av stadshuset.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Bolaget ska särskilt fokusera på att hitta rätt och lämplig förvaltningsform för var och en av de olikartade specialfastigheter som ingår i beståndet.

Utifrån tidigare beslut att utveckla stadshuset ges Förvaltningsfastigheter AB i uppdrag att inom ramen för beslutade investeringsramar på 850 mnkr i 2015 års priser utarbeta systemhandlingar och kalkyler som underlag för slutligt investeringsbeslut.

Förvaltning och utveckling

Bolaget har fortsatt sitt arbete med att identifiera, planera och genomföra underhåll. I samband med den omorganisationen som gjordes av Teknik & service i Uppsala kommun övertog bolaget driften av fastigheterna i egen regi i början av 2017. Syftet med övertagandet var att få bättre kunskap och kontroll över de olika byggnadernas slag och kunna ge förutsättningar för en högre grad av långsiktighet i förvaltningen av fastigheterna.

Om- och nybyggnad av stadshuset

I november 2017 tog kommunfullmäktige beslutet att utöka investeringsramen till totalt 980 miljoner kronor för att genomföra en om- och nybyggnation av stadshuset. Inledningskedet i projekteringen genomfördes under året, då upprättades det en tillhörande och reviderad kalkyl. Parallellt med detta inleddes en produktionsstart för renoveringen av den gamla byggnaden och grundläggning för den nya byggnaden. Byggproduktion kommer att pågå från 2018 och framåt. Det nya stadshuset beräknas vara klart för inflyttning till sommaren 2021.

Hållbarhet

Flera åtgärder har gjorts för att spara energi i fastighetsbeståndet och hållbarhetsfrågorna har varit högt prioriterade. Bolaget arbetar kontinuerligt med hållbarhetsfrågor och tidigare har ett avtal tecknats med Vattenfall om koldioxidneutral fjärrvärme och kyla för alla fastigheter. Eftersom FFAB delar administration och ledning med IHUS har även hållbarhetsarbetet bedrivits enligt IHUS rutiner. Det innebär att det certifierade ledningssystemet även följs för FFAB:s verksamhet.

Det projekt som har störst påverkan i närmiljön och störst hållbarhetsfokus i FFAB är stadshusprojektet. Där är målet att certifiera stadshuset enligt BREEAM Excellent. Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet är vägledande för arbetet och även för finansieringen. Under 2017 ansökte FFAB om och beviljades ett, grönt lån från Kommuninvest för investeringen som görs för stadshuset.

Bolaget uppfyller 2017 kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB (Skolfastigheter) äger, förvärvar, avyttrar, bygger och förvaltar skolfastigheter. Beståndet omfattar idag 134 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.

Skolfastigheterna hyrs till största delen ut till Uppsala kommun som bedriver pedagogisk verksamhet. Skolfastigheter har också ett fåtal privata hyresgäster. Genom fastigheterna bidrar bolaget till barn och ungas utveckling.

Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun genom Uppsala Stadshus AB.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	57	38	37	24	18
Nettoomsättning, miljoner kronor	519	497	477	461	446
Andel av koncernens nettoomsättning, %	18%	18%	18%	18%	19%
Balansomslutning, miljoner kronor	5 590	4 882	4 657	4 388	4 227
Resultat efter finansiella poster, miljoner kronor	47	22	2	22	-2
Justerat eget kapital, miljoner kronor	760	694	734	744	687
Räntabilitet på eget kapital, %	6%	3%	0%	3%	Neg
Investeringar, miljoner kronor	784	500	249	315	117
Soliditet, %	14%	14%	16%	17%	16 %

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster är 47 (22) miljoner kronor. Resultatet innehåller vissa jämförelsestörande poster i form av försäkringsersättningar och utrangeringar. Justerat för dessa poster är årets resultat på 63 (49) miljoner kronor, det är 14 miljoner kronor högre än föregående år. Det bättre resultatet förklaras av att tre nyproduktioner har färdigställts och är uthyrda. I samband med omorganisationen som genomfördes i Uppsala kommun 1 januari 2017 tog bolaget över medarbetare från Teknik & service. Det har lett till att den totala kostnadsmassan har blivit lägre och, gett en positiv resultateffekt. Utöver det är räntekostnaderna lägre när lån med hög ränta refinansierats.

Bolaget uppfyller avkastningskravet på 40 miljoner kronor eftersom resultatet är 47 miljoner kronor.

Årets investeringar är 784 (500) miljoner kronor. Den högre investeringsnivån på 284 miljoner kronor förklaras främst av flera investeringar i ny- och tillbyggnader samt större ombyggnationer. Flertalet större projekt har gått i produktion under året, bland annat Katedralskolan och Tiundaskolan.

Investeringarna är 146 miljoner kronor lägre än årets investeringsram på 922 mnkr, det förklaras av att anbudet i Sverkerskolans upphandling har blivit lägre än förväntat och att byggandet av Brantingskolan och Lindbackens skola har försenats.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Bolaget ska i samarbete med utbildningsnämnden och kommunstyrelsen dels aktivt utveckla funktionella och ekonomiskt effektiva pedagogiska lokaler som stödjer verksamhetens behov dels säkerställa tidiga och tydliga beställningar med angivna ekonomiska ramar (investeringsram och lokalkostnader per barn/elev) för varje projekt.

Bolaget ska verka för att lokalkostnader per barn eller elev är oförändrade eller minskar jämfört med 2014 års nivå.

Bolaget ska utgå från det generella lokalprogrammet för funktions- och kvalitetskrav för kommunala verksamhetslokaler.

Bolaget ska arbeta för att skapa hälsosamma utbildningslokaler, bland annat i enlighet med beslutet om giftfria förskolor.

Samarbete med Uppsala kommun

År 2016 tecknades ett nytt ramavtal som omfattar alla pedagogiska lokaler som Uppsala kommun hyr av Skolfastigheter. Syftet med avtalet är att ge riktlinjer och klargöra grunderna för samarbete mellan parterna och att ge övergripande principer för hyres- och ansvarsförhållandet. Målet är att skapa en gemensam syn med koncernnyttan i fokus och att parterna tillsammans ska hitta lösningar som håller kostnaderna nere. Bolaget skapar ändamålsenliga lokaler som uppfyller pedagogiska krav och erbjuder en god arbetsmiljö. Skolfastigheter arbetar aktivt och i nära samarbete med stadsbyggnads- och utbildningsförvaltningen, bland annat genom lokalberedningsgruppen, för att implementera ramavtalet.

Nya samarbetsformer skapar kostnadseffektivitet

Projektet Nya Tiundaskolan görs i samverkan där kund och leverantör tillsammans systematiskt söker efter en effektiv form för kostnadskontroll, tekniskt utförande, kvalitet och behov. I samarbete med stadsbyggnads- och utbildningsförvaltningen arbetar bolaget fram en konceptlösning, i huvudsak för förskolor. Vid arbete med en färdig konceptlösning sker besparingar i tidiga skeden och både projektering och ledtider kortas ner.

Arbete med nytt lokalprogram har påbörjats

Skolfastigheter arbetar aktivt utifrån kommunens generella lokalprogram för funktions- och kvalitetskrav i alla projekt. Utbildningsförvaltningen och Skolfastigheter samarbetar för att ta fram ett nytt rumsfunktionsprogram som ska gälla för förskola, grundskola och gymnasie.

Arbetet med hållbarhet fortsätter

Skolfastigheters styrelse har fastställt en strategi för energisnålt byggande och förvaltande. Vid större ombyggnationer görs en energiberäkning för fastigheterna och energireduceringsmål redovisas för varje projekt. Inventering görs av övergripande status, idag är cirka 75 procent inventerat. Vid takomläggning och nyproduktion görs alltid en utredning om en soleanläggning kan installeras.

Även en strategi för giftfritt byggande och förvaltande har fastställts. Åtgärder för att uppfylla kraven på utfasning och minimering av farliga ämnen ska göras i samband med all om-, till- och nybyggnation. Detta gäller även i samband med reparationer och vid inköp av byggvaror. En inventering har genomförts av förskolegårdar och skolgårdar med fokus på impregnerade träprodukter och förekomst av gummi- och däckmaterial.

Bolaget uppfyller 2017 kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Uppsala Kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB (Sportfastigheter) äger 49 fastigheter med totalt 44 olika anläggningar/objekt. Den sammanlagda ytan uppgår till 45 600 kvadratmeter och utöver det finns 272 hektar mark. Bolaget utvecklar och förvaltar Uppsalas största utbud av arenor och platser för idrott, fritid, rekreation och evenemang. Anläggningarna finns på attraktiva platser i centrala Uppsala och i natursköna områden inom hela Uppsala kommun.

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

Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun genom Uppsala Stadshus AB.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	14	12	9	5	2
Nettoomsättning, miljoner kronor	57	72	69	67	49
Andel av koncernens nettoomsättning, %	2%	3%	3%	3%	2%
Balansomslutning, miljoner kronor	736	552	357	330	327
Resultat efter finansiella poster, miljoner kronor	-3	16	5	-2	0
Justerat eget kapital, miljoner kronor	47	43	44	44	42
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	37%	11%	neg	0%
Investeringar, miljoner kronor	174	114	49	26	19
Soliditet, %	6%	8%	12%	13%	13%

Ekonomiskt utfall

Bolagets resultat efter finansiella poster är -3 (16) miljoner kronor, det är 19 miljoner kronor lägre än föregående år. Förra året redovisade bolaget dels en realisationsvinst, dels försäkringssättning om sammanlagt drygt 17 miljoner kronor. Årets resultat innehåller inga sådana jämförelsestörande poster. Under året har även högre avskrivnings- och räntekostnader, kopplade till nya och slutförda investeringar, haft en påverkan på det redovisade resultatet.

Bolaget uppfyller avkastningskravet på -3 miljoner kronor eftersom resultatet är -3 miljoner kronor.

Årets investeringar är 174 (114) miljoner kronor, det är 60 miljoner kronor högre än föregående år. Den högre investeringsnivån beror på stora pågående investeringsprojekt, som Studenternas och Gränby friidrottsarena. Investeringarna är därför 25 miljoner kronor lägre än årets investeringsram på 201 miljoner kronor. Avvikelsen förklaras främst av att arbetet med Studenternas har kommit igång senare än förväntat.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Bolaget ska tillsammans med idrotts- och fritidsnämnden och gatu- och samhällsmiljönämnden samordna användning av lokaler, mark och anläggningar.

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

Bolaget ska verka för att erbjuda bra och kostnadseffektiva lokaler.

Bolaget ska verka för att ytterligare förbättra tillgängligheten.

Färdigställande och nya projekt

Uppsala friidrottsarena färdigställdes under året på det nyanlagda sportfältet i Gränby och tas i drift våren 2018. Även nya Storvreta idrottshall färdigställdes och invigdes 10 februari 2018. För det stora nybyggnadsprojektet på Studenternas togs det första spadtaget under hösten 2017. Här ska byggas en

helt ny fotbollsarena för 8 000 – 10 000 åskådare, och drygt 12 000 kvadratmeter kommersiella lokaler för kontor, verksamheter och mat. Ett annat projekt är en ny idrottshall i Lindbacken, projektet är utrett och projektering påbörjad.

Samordnad användning av mark, lokaler och anläggningar

De nödvändiga processerna håller nu på att etableras för att samordna användningen av mark, lokaler och anläggningar. Sportfastigheter och idrottsavdelningen inom stadsbyggnadsförvaltningen har startat ett samarbete för att analysera potentiella nya målgrupper för användande av lediga tider i anläggningarna, och etablera en marknads- och säljorganisation.

Förbättring av standard, tillgänglighet och kostnadseffektivitet

Genom det systematiska förbättringsarbete som pågår ökar både standard och ändamålsenlighet och kostnadseffektivitet. Målsättningen är att kvoten mellan felavhjälpande underhåll/reparationer och den totala underhållskostnaden ska minska med 1 procent per år. Planen har dock inte kunnat fullföljas fullt ut, bland annat på grund av framskjutna projekt och vakanser i projektledningen.

Bland de större underhållsarbetena finns ombyggnad av värme, ventilation, styrsystem och byte av belysning till LED i Gamla Uppsala sporthall. Uppföljning av andra halvåret 2017 jämfört med samma tid 2016 visar att åtgärderna har resulterat i en minskning av både elförbrukningen och fjärrvärmen med 37 procent vardera.

Förbättrad tillgänglighet

Underhållsplanen innehåller alltid åtgärder för att förbättra tillgängligheten, både utanför och intill anläggningarna. Exempel på åtgärder är hårdgjorda ytor fram till entréer, handikappramp, RWC toaletter i Löten och förbättrad belysning och röjning av sly och buskage som ökar tryggheten till exempel öster om Diöshallen.

Ekologiskt hållbar utveckling

Bolaget jobbar med energieffektiviseringsåtgärder i samband med varje större underhållsprojekt. De större åtgärderna under 2017 är genomförda i Gamla Uppsala sporthall respektive på baden i Bälinge och Almunge med energibesparingar med 35-40 procent. Åtta semisnabba laddningsplatser har installerats på Gränby sportfält med stöd av medel från Klimatklivet. Naturvårdsverket har beviljat en ansökan på 440 tkr inom ramen för programmet Stadsinnovationer – spetsteknik, för att testa en hydrofob sand som ska reducera uppvärmningsbehovet av konstgräsplaner.

Bolaget uppfyller 2017 kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Uppsala Konsert & Kongress AB

Uppsala Konsert & Kongress AB (UKK) bedriver konsert-, kultur-, kongress- och restaurangverksamhet i konsert- och kongresshuset vid Vaksala torg. Bolaget hyr även ut lokaler och arrangerar och samarbetar med kongresser, konferenser, möten, mässor, utställningar och evenemang. I samband med ovanstående bedriver bolaget också servering 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. Sedan 2016 finns ytterligare en scen i restaurangdelen som rymmer mellan 200 och 600 besökare, beroende på möblering.

Under året firade UKK 10 år, det firades under hela 2017. Totalt besöktes jubileumsevenemanget av cirka 15 000 besökare.

Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun genom Uppsala Stadshus AB.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	68	67	67	65	64
Nettoomsättning, mnkr	51	60	52	51	71
Andel av koncernens nettoomsättning, %	2%	2%	2%	2%	3%
Balansomslutning, mnkr	83	55	48	40	32
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-34	-28	-34	-34	-15
Justerat eget kapital, mnkr	36	3	3	2	23
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Investeringar, mnkr	4	6	2	1	2
Soliditet, %	44%	5%	6%	5%	37%

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgår till -34 (-28) miljoner kronor, det är 6 miljoner kronor lägre än föregående års resultat. Minskningen beror bland annat på lägre konferensintäkter och lägre intäkter från restaurangverksamheten. Under 2017 upplevde mötesbranschen en nedgång i konferensbokningar, det har även påverkat UKK. Utöver det präglades 2017 av att antalet julshower minskade kraftigt, det ledde i sin tur till minskade hyresintäkter från konsertarrangörer. Dessutom hade UKK sin verksamhet öppen längre under sommaren 2016 än vad bolaget hade 2017, det har också påverkat resultatet.

Bolaget uppfyller avkastningskravet på -34 miljoner kronor eftersom resultatet är -34 miljoner kronor.

Årets investeringar är 4 (6) miljoner kronor och gäller utbyte av teknisk utrustning, och inredning i restaurang, kök och övriga lokaler. Årets investeringar är i nivå med bolagets investeringsram på 4 miljoner kronor.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala Konsert & Kongress AB ska tillhandahålla en mötesplats för musik och övrig kultur för alla.

Bolaget ska genom sin musikverksamhet aktivt bidra till en utveckling av kulturlivet i Uppsala samt genom kongress- och konferensverksamheten bidrar aktivt till en utveckling av besöksnäringen i Uppsala.

Genom konserter och möten ska bolaget stärka bilden av Uppsala som en attraktiv stad.

Uppsala Konsert & Kongress AB ska föra dialog med kulturnämnden om hur bolaget ska bidra till Uppsalas kulturella utveckling

Bolaget ska samverka med andra aktörer inom kulturlivet och besöksnäringen för att stärka respektive område och uppnå samordningsvinster.

Bolaget ska bredda finansieringsbasen genom kultursponsring samt medfinansiering från offentliga aktörer utan att det har en styrande effekt på verksamhetens innehåll.

Till UKK är alla lika välkomna

UKK arbetar för att vara ett centrum för kultur och möten genom att bredda verksamheten till fler kulturella uttryck som dans, film, foto, konst och nycirkus. Bolaget vill även utveckla lokala samarbeten, erbjuda unika skraddarsydd upplevelser och öka utbudet med fri entré. Det pågår ständigt ett arbete för att öka evenemang som riktar sig till barn och unga. Genom samarbeten med lokala aktörer nås fler besökare ur grupper som tidigare inte har besökt UKK.

Utförda kundundersökningar pekar på att UKK bidrar till att ge staden ett gott rykte. Kulturutbudet lockar både hitrest publik och Uppsalabor.

Konferenser, evenemang och möten

Under 2017 genomfördes 275 unika kulturevenemang. Antalet egenproducerade evenemang ökade från 115 till 124. Av dessa riktade sig 34 procent till barn och unga. Det totala antalet besökare på kulturevenemang var under året cirka 130 000 personer, det är en ökning från föregående år. Däremot har det skett en minskning av antalet besökare till konferenser, kongresser, möten och mässor, 60 000 besökare jämfört med 70 000 besökare 2016.

Flertalet kulturevenemang kommer in med egen finansiering från stat/region/EU. Bolaget fick under 2017 ett stöd från Musikens Hus Vänner. Sammanlagt motsvarar alla externa stöd tillsammans cirka 3 miljoner kronor.

Bolaget uppfyller 2017 kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Uppsala Parkerings AB

Uppsala Parkerings AB erbjuder parkeringskunder, både privatpersoner, fastighetsägare och näringsidkare samt parkeringslösningar med hög kvalitet till rimliga priser. Bolaget har en aktiv roll i de olika planeringsprocesserna för att bidra till att de övergripande trafikpolitiska målen uppnås.

Bolaget äger ett parkeringsgarage (Centralgaraget) och förvaltar ytterligare två (Kvarnengaraget och Stadshusgaraget) med sammanlagt cirka 600 platser. Bolaget förvaltar dessutom all gatumarksparkering på allmän plats (cirka 10 000 parkeringsplatser) och 2 500 platser på kommunal kvartersmark. Bolaget deltar i ett flertal garageprojekt där alla är i tidiga skeden. Endast Rosendal 1, är inne i en byggprocess. För att möta Uppsalas expansion krävs det att bolaget bygger ett tiotal parkeringshus under de kommande 10 åren.

Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun genom Uppsala Stadshus AB.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	35	28	5	1	0
Nettoomsättning, mnkr	81	70	65	53	11
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	3%	2%	2%	0%
Balansomslutning, mnkr	207	180	178	166	143
Resultat efter finansiella poster, mnkr	27	19	16	16	0
Justerat eget kapital, mnkr	13	13	20	13	11
Räntabilitet på eget kapital, %	208%	146%	80%	127%	3%
Investeringar, mnkr	2	2	0	4	0
Soliditet %	6%	7%	11%	8%	8%

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster är 27 (19) miljoner kronor, det är 8 miljoner högre än föregående år. Resultatförbättringen jämfört med föregående år beror i huvudsak på nya avgiftsområden i Luthagen och Fålhagen och ökade intäkter från korttidsparkeringar på grund av höjda avgifter. I december 2016 tog gatu- och samhällsmiljönämnden beslut om att utöka området för parkeringsavgifter och förändra taxor. Genomförandet har skett succesivt under 2017 och får full årseffekt först 2018.

Beläggningsgraden i garagen har under året ökat. I Centralgaraget ökade den från cirka 70 procent till 83 procent. Även i Kvarnen har ökningen varit god.

Bolaget uppfyller avkastningskravet på 17 miljoner kronor eftersom resultat är 27 miljoner kronor.

Bolagets investeringsram är 250 miljoner kronor. Under 2017 investerade bolaget för 2 (2) miljoner kronor det är 248 miljoner kronor lägre än investeringsramen. Den lägre investeringsnivån beror främst på att byggstarten av projektet Dansmästaren har flyttats fram till mars 2018 och på förseningar i projektet Kappåkaren. Förutsättningarna för ett parkeringshus vid Katedralskolan behöver utredas vidare och har därför skjutits fram.

Bolagsspecifika ågardirektiv

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

Uppsala Parkerings AB ska vara ett redskap för att skapa ändamålsenliga kommunala parkeringar för både cykel och bil och bidrar därmed till stadens utveckling och ett mobilitetsperspektiv på resande.

Bolaget ska arbeta strategiskt utifrån kommunens övergripande mål om att öka andelen gång-, cykel- och kollektivtrafik samt minska trafikens miljöbelastning genom parkeringsstyrning och verka för fler avgiftsbelagda parkeringar och höjda avgifter.

Bolaget ska bidra aktivt till ett högt utnyttjande av parkeringsgaragen i innerstaden och bidrar med sin kompetens i utformningen av kommunens parkeringsstrategi.

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

Bolaget ska i samverkan med plan- och byggnadsnämnden utarbeta rutiner för aktiv hantering av parkeringsköp.

Bolaget ska i de egna parkeringsanläggningarna arbeta med differentierade avgifter och andra marknadsincitament i syfte att höja belägningsgraden i garagen, samt verka för höjda avgifter på markparkeringar.

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

Långsiktig planering

Bolaget deltar i planeringen av nya parkeringshus både i nyexploateringsområden och i centrumnära lägen, där är parkeringshuset Dansmästaren på väg in i byggfasen. För att möta Uppsalas expansion krävs att bolaget bygger ett tiotal parkeringshus under de kommande 10 åren. Bolaget driver tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen, ett projekt med cykelgarage vid centralen samt utveckling av nya boendeparkeringsområden. Utöver det undersöker bolaget möjligheten att etablera ett centralt parkeringsgarage med 600 platser för att minska gatumarksparkeringar i de centrala delarna av Uppsala.

Bolaget har idag en stark finansiell ställning, men är beroende av att framöver kunna få extern projektfinansiering.

Ny teknik

Många aktörer inom digital teknik utvecklar kontinuerligt nya produkter och system. Det pågår nu ett intensivt arbete inom bolaget med att upphandla nytt digitalt system för parkeringstillstånd. Beslutet om att heldigitalisera betalautomaterna kommer att verkställas under första halvåret 2018. Andelen som betalar med appar har ökat under 2017, från 13 procent till cirka 27 procent.

Bolaget undersöker möjligheterna att investera i parkeringsdetekteringssystem i Centralgaraget, Kvarnen och även i gatumiljön för att på ett effektivt sätt minska miljöbelastningen.

Bolaget har fått bidrag från Klimatklivet för att bygga ut flera laddstationer under 2018.

Bolaget uppfyller 2017 kommunfullmäktiges ågardirektiv.

Uppsala R2 AB

Uppsala Stadshus AB förvärvade 2014 samtliga aktier i Uppsala R2 AB (före detta Grafiskt Utbildningscenter Media AB) från Uppsala R1 AB (före detta Grafiskt Utbildningscenter i Uppsala AB). Uppsala R2 AB är ett vilande bolag och bedriver för närvarande ingen verksamhet.

Uppsala stadsteater

Uppsala stadsteaters vision är att vara Sveriges främsta konstnärliga teater och en ny typ av lokal scen med internationell utblick. Genom kombinationen av en bred och spetsig repertoar är teatern en av landets mest uppmärksammade stadsteatrar. Bolaget strävar efter att aktivt bidra till en utveckling av kulturlivet i Uppsala och stärka Uppsala som en attraktiv stad.

Varje år tar omkring 80 000 personer del av stadsteaterns utbud med ett 20-tal egna produktioner, gästspel och andra aktiviteter. Teatern bedriver även gästspel utanför huset inom performance, nycirkus och dans samt samarbetar med teatrar i och utanför Sverige. Uppsala stadsteater har också dramapedagogisk verksamhet.

Förutom dekorateljéerna som ligger på Bolandsgatan ryms alla scener samt kontor och tillverkning i teaterhuset på Kungsgatan. I teaterhuset finns också Teaterrestaurangen, Teaterbaren, Kulturkaféet och galleriet Offkonsten c/o Teatergalleriet.

Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun genom Uppsala Stadshus AB.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	95	98	97	95	93
Nettoomsättning, mnkr	17	14	13	21	12
Andel av koncernens nettoomsättning, %	1%	0%	0%	1%	0%
Balansomslutning, mnkr	103	33	30	29	28
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-70	-71	-68	-65	-62
Justerat eget kapital, mnkr	85	11	11	11	12
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Investeringar, mnkr	2	7	1	4	2
Soliditet, %	83%	34%	38%	38%	43%

Ekonomiskt utfall

Resultat efter finansiella poster är -70 (-71) miljoner kronor, det är 1 miljon kronor bättre än föregående år. Bolaget har haft en hög biljettförsäljning. Försäljningen av abonnemang har ökat med 24 procent jämfört med 2016. Stadsteatern har även fått 0,4 miljoner kronor från EU-projektet Theatron, det har påverkat resultatet positivt.

Bolaget uppfyller avkastningskravet på -72 miljoner kronor eftersom resultatet är -70 miljoner kronor.

Årets investeringar är 2 (7) miljoner kronor och avser till övervägande del interiör och teknik. Årets investeringar är i nivå med bolagets investeringsram på 2 miljoner kronor.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala stadsteater AB bidrar genom sin konstnärliga verksamhet till en utveckling av kulturlivet i Uppsala.

Stadsteatern som mötesplats ska stärka den positiva bilden av Uppsala som en attraktiv stad och därmed bidra till att stärka besöksnäringen

Uppsala stadsteater AB ska föra dialog med kulturnämnden om hur bolaget ska bidra till Uppsalas kulturella utveckling.

Bolaget ska tillhandahålla en arena för gästspel och andra aktiviteter.

Bolaget ska samverka med andra kulturinstitutioner och besöksnär, särskilt inom Uppsala Stadshuskoncern, för att stärka kulturlivet och uppnå samordningsvinster.

En teater för alla

I linje med teaterns strategiska satsning ökade produktionsvolymen även under 2017. Teatern har noterat en ökad publiktillströmning vilket har gett stadigt ökande biljettintäkter. Året har präglats av välbesökta uppsättningar på teaterns alla fyra scener med flera näst intill utsålda föreställningar.

Teatern har idag en kärnpublik med förutsättningar att växa. Publikvariationen stärktes betydligt under 2017 med en ökning av yngre publik, en musikintresserad teaterpublik och en publik som vill ha ett nära möte med teaterkonsten. Teaterns repertoar lockar inte bara Uppsalabor utan även publik från hela länet och angränsande län.

Bidrar till utveckling av kulturlivet

För att ytterligare utveckla kulturlivet i Uppsala har teatern samarbeten med flera olika kulturinstitutioner. Några är med kulturnämnden kring bildkonsten Offkonst, Uppsala konstmuseum i projektet Revolv och ett samarbete med Strindbergs Intima i Stockholm. I samband med firandet av Kvinnofridslinjen 10 år hade NCK (nationellt centrum för kvinnofrid) och teatern ett samarbete under hösten 2017. Bolaget samarbetade även med Gottsunda dans och teater under produktionen Önskestjärnan under hösten 2017.

Ett brett utbud

En del av teaterns strategi är att komplettera de egna produktionerna med gästspel för att presentera andra konstformer. Några föreställningar som har kompletterat repertoaren 2017 är Stand-up comedy, Omogna killar med Måns Möller & Özz Nujen, Nycirkus, Limits med Cirkus Cirkör, Spex, En rolig historia med Juvenalorden, amatördans från dansskolorna Ekeby dans och Dansakademien.

Bolaget uppfyller 2017 kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB (Uppsala Vatten) ansvarar för kommunens vatten- och avloppsförsörjning (VA) samt avfallshantering. Med avancerad teknik och stort kunnande tillgodoser bolaget inom verksamhetsområdet behov av vattenförsörjning och avlopp, tar hand om hushållsavfall, producerar biogas samt återvinner avfall. Sammantaget levererar bolaget dricksvatten och hanterar avloppsvatten för cirka 195 000 personer och ansvarar för hämtning och behandling av hushållsavfall från alla hushåll och företag inom Uppsala kommun. Bolaget producerar och levererar även biogas till bland annat stadsbussarna i Uppsala. Vid bolagets avfallsanläggning Hovgården sorteras och behandlas grov-, bygg- och industriavfall, askor, förorenade jordmassor med mera.

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

Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala kommun genom Uppsala Stadshus AB.

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	206	199	191	181	174
Nettoomsättning, mnkr	520	492	480	487	479
Andel av koncernens nettoomsättning, %	16%	16%	16%	18%	20%
Balansomslutning, mnkr	2 655	2 275	2 111	2 079	1 772
Resultat efter finansiella poster, mnkr	21	-3	8	32	26
Justerat eget kapital, mnkr	243	140	141	275	132
Räntabilitet på eget kapital, %	9%	neg	5%	12%	20%
Investeringar, mnkr	340	224	283	229	218
Soliditet, %	9%	6%	7%	13%	7%

Ekonomiskt utfall

Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster på 21 (-3) miljoner kronor, det är 24 miljoner kronor högre än föregående års utfall.

Resultatet avser i sin helhet den konkurrensutsatta verksamheten där återvinning och deponi redovisade ett resultat på 16 (-9) miljoner kronor och biogasverksamheten redovisade ett resultat på 5 (6) miljoner kronor. Resultatet är högre jämfört med föregående år, det beror främst på att lägre avfallsskatt betalats än planerat till följd av mer mängd utkört material. Storleken på avfallsskatten följer av hur stora mängder avfall som levereras in och ut på Hovgården, det varierar mellan åren.

För den taxefinansierade verksamheten är resultatet alltid noll. Resultatet regleras mot förutbetalda intäkter i balansräkningen. Underliggande resultat är 11 miljoner kronor, vilket är 12 miljoner kronor lägre än föregående år. Det beror främst på högre avskrivningskostnader för ledningsnät och högre förbränningskostnader.

Bolaget uppfyller avkastningskravet på 15 miljoner kronor eftersom resultatet är 21 miljoner kronor.

Investeringarna är 340 (224) miljoner kronor, vilket är 116 miljoner kronor högre än föregående år. Det förklaras huvudsakligen av utbyggnaden av vatten- och avfallsnätet samt investeringar i försedimentering C2 på Kungsängsverket.

Bolagets investeringsram är 480 miljoner kronor. Under 2017 investerade bolaget för 340 miljoner kronor, vilket är 140 miljoner kronor lägre än investeringsramen. Det beror på försening i byggstarten för en ny kretsloppspark i Brillinge.

Bolagsspecifika ägardirektiv

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

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

Uppsala vatten ska utveckla strategier för att kunna ställa miljökrav på upphandlade tjänster och därigenom åstadkomma en klimatomställning av fordonsflottan.

Bolaget ska aktivt medverka i samhällsplaneringen och delta i Mälarens Vattenvårds-förbundsprojekt "Mälarenen sjö för miljoner".

Bolaget ska ha ett strategiskt utvecklingsansvar för biogas, samt verka för att ytterligare tankställen för biogas etableras.

Bolagets ansvar och roll i samhällsutvecklingen

Uppsalas expansiva läge och kraftiga tillväxt innebär fler invånare, ökad utbyggnadstakt och nya arbetsplatser. Det ställer högre krav alla samhällstjänster som bolaget levererar. Uppsala Vatten har en central roll i människors vardag och möjligheter till ett hållbart liv.

Bolaget har under året arbetat med att säkerställa kapaciteten och skydda dricksvattenresursen samt planera för en ökad mängd dagvatten som står när fler ytor hårdgörs i samband med utbyggnad och förtätning. Bolaget har gjort förberedelser för att ta fram en vatten- och avloppsplan inklusive dagvattenplan. Det har även förberetts för ett projekt kring att utreda behov av successiva taxehöjningar under kommande år för att möta kostnaderna för investeringsbehoven. Inom ramen för beslut om mål och budget 2018-2020 i november 2017 beslutade också kommunfullmäktige om taxehöjningar som träder i kraft i april 2018.

För ett hållbart Uppsala

Bolaget arbetar inom flera områden för att öka återanvändning och återvinning genom förbättrade och enklare möjligheter för invånare att källsortera. Bland annat förbereds implementering av flerfackskärl under 2018 och tillgängligheten har förbättrats till återvinningscentralerna. Utöver detta har förberedelser pågått under 2017 för byte av entreprenör av hämtning av hushållsavfall som kommer att ske under början av 2018.

Arbetet med att nå målet fossilfri fordonsflotta år 2020 fortsätter genom en hög utbytestakt av egna fordon och kravställning gentemot olika entreprenörers fordon. Upphandling av nya fordon med krav på biogasdrift i första hand och HVO (fossilfritt bränsle) i andra hand har skett under 2017 och utbytet startar under 2018. Avfallsanläggningen Hovgårdens maskinpark med tunga arbetsfordon drivs på fossilfritt bränsle (HVO) från och med 2017.

Utveckling av biogasverksamhet

Biogasverksamheten har under året utvecklats på många områden. Genom särskilda investeringsbeslut och bidrag från Klimatklivet har utbyggnad av anläggningen påbörjats gällande röt-kammare, efterröt-kammare, förbehandlingslinje, gödsel-förädling samt gasledning för att sammanbinda avloppsreningsverket och biogasanläggningens gassystem med redundans för att minska metanutsläpp. Under året har bolaget även gjort utredningar och satsningar för att möta en ökad efterfrågan på biogas och en ökad dialog med exempelvis Region Uppsala kring möjligheten att ännu fler fordon i lokal- och regiontrafik drivs med biogas.

Bolaget uppfyller 2017 kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Stadshus AB avger härmed berättelse över bolagets verksamhet för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Uppsala Stadshus AB (organisationsnummer 556500-0642) ägs till 100 procent av Uppsala kommun (organisationsnummer 212000-3005). Uppsala Stadshus AB med 14 helägda dotterbolag utgör Uppsala Stadshuskoncern. Denna ingår och konsolideras in i Uppsala kommunkoncern, vilken redovisas i Uppsala kommuns årsredovisning.

Moderbolaget Uppsala Stadshus AB har ett övergripande ansvar för att leda och samordna verksamheten i koncernen i enlighet med ägardirektiv, avkastningskrav och utdelningsprinciper som beslutas av kommunfullmäktige i Uppsala kommun.

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

Enligt beslut i kommunfullmäktige ingår samma personer i styrelsen för Uppsala Stadshus AB som i kommunstyrelsens arbetsutskott. Därigenom består styrelsen av åtta ledamöter, varav en är arbetstagarrepresentant. Utöver det finns fyra suppleanter. Verkställande direktör i moderbolaget är Joachim Danielsson, stadsdirektör i Uppsala kommun.

Viktiga händelser i bolagskoncernen 2017

2017 har präglats av ett intensivt arbete med pågående underhålls-, om- och tillbyggnadsprojekt i flertalet bolag i koncernen för att kunna möta en växande befolkning i Uppsala kommun. Året har även präglats av ett antal beslut om stora investeringar i Uppsala kommun.

Utökad investeringsram för stadshusprojektet

Beslut om att bygga ut och bygga om stadshuset fattades av kommunfullmäktige redan under våren 2015. Den beslutade investeringsramen uppgick då till 825 miljoner kronor. Uppsala kommuns Förvaltningsfastigheter, som äger stadshuset, har under 2017 kommit in med en begäran att utöka investeringsramen med 155 miljoner kronor. Fördyrningen beror huvudsakligen på att fastighetens skick har visat sig vara sämre än förväntat, att fastighetens kapacitet har utökas med 20 procent samt den kraftiga prisutvecklingen på den regionala byggmarknaden. Den utökade investeringsramen har godkänts av kommunfullmäktige och moderbolaget har beviljat igångsättningstillstånd för stadshusprojektet. Projektet påbörjades under hösten 2017.

Utökad investeringsram för Studenternas

Kommunfullmäktige beslutade i november 2015 att Uppsala kommuns Sport- och rekreationsfastigheter ska bygga en renodlad fotbollsarena på Studenternas idrottsplats, med tillhörande kommersiella lokaler. Fotbollsarenan skulle enligt beslutet genomföras inom en investeringsram på maximalt 388 miljoner kronor och de kommersiella lokalerna inom en ram på maximalt 240 miljoner kronor. Bolaget har under året kommit in med begäran på en utökad investeringsram på sammanlagt 267 miljoner kronor som kommunfullmäktige har godkänt. Behovet av ytterligare pengar förklaras till största delen av prisutvecklingen för byggentreprenader, men även utökad uthyrningsbar yta samt funktionella anpassningar och ändrade materialval.

Förnyelse och utveckling av Fyrishov

Kommunfullmäktige beslutade under våren att godkänna förslag till investering för förnyelse och utveckling av Fyrishov AB:s bad- och simanläggning. Investeringen är fördelad i tre delprojekt, en nybyggnad av 50-meters simanläggning med separat bassäng för hopptorn och med läktare för tävling, en ombyggnad och renovering av befintlig motionssim- och badanläggning samt en nybyggnad av entrélösning för anläggningen. Fullmäktige beviljade en investeringsram på 421 miljoner kronor för två av delprojekten i bad- och simhallsdelarna. I ramen ingår inte någon investeringsutgift för entrélösningen, eftersom bolaget måste komma in med underlag till det.

Renovering av äventyrsbadet på Fyrishov

Sommaren 2017 renoveras äventyrsbadet med tillhörande teknik och omklädningsrum. Den nyrenoverade äventyrsdelen i badet slog upp dörrarna 1 september. Några delar som mötte besökarna när badet öppnade efter drygt fyra månaders renovering var nya upplevelser i vattenrutschbanorna, en behagligare miljö i luft och vatten genom ny avfuktningssystem och nya cirkulationspumpar samt moderna och flexibla omklädningsrum.

Bostadsförmedlingen sänkte förmedlingsavgiften

Uppsala bostadsförmedling startade sin verksamhet 1 juni 2016. Bostadsförmedlingens kö hade 76 000 kunder i december 2016, mot förväntade 63 000. Bolagets styrelse bedömde att en sänkning av förmedlingsavgiften kunde genomföras utan att det skulle påverka det budgeterade resultatet. Kommunfullmäktige beslutade därför att halverade bolaget förmedlingsavgiften från 1 250 kr till 625 kronor från och med 1 juni 2017.

Namnändring i Nya Destination Uppsala AB

Bolagsstämman i Destination Uppsala AB (org.nr 556307-5042) fattade under hösten 2016 beslut om att dels sälja inkråmet till ett av Uppsala kommuns helägda bolag, Nya Destination Uppsala AB (org.nr 556457-1460), och att inleda frivillig likvidation av bolaget. Under hösten 2017 har likvidation av bolaget slutförts. I och med detta kommer namnändring kunna göras i Nya Destination Uppsala AB. Bolagets namn kommer att ändras till Destination Uppsala AB.

Skatteverkets beslut avseende ränteavdragen

Skatteverket har beslutat att inte medge avdrag för räntor på vissa lån från Uppsala kommun för sju av bolagen i stadshuskoncernen. Det gäller lån där Uppsala kommun inte har en direkt motsvarande extern upplåning. Skatteverket driver motsvarande processer mot fler kommuner i Sverige. Sveriges kommuner och landsting (SKL) har skrivit till regeringen och bett den att skyndsamt ändra inkomstskattelagen i den del som hindrar kommunalt ägda bolag att dra av räntor på koncerninterna lån. SKL betonar att lagstiftningen vilar på felaktig grund och att det inte handlar om ett upplägg som syftar till skatteundandragande. Bevekelsegrunden för de interna transaktionerna, genom kommunens internbank, är affärsmässiga och handlar regelmässigt om att kunna nå bättre villkor på de finansiella marknaderna, ha lägre finansiella risker och administrativa kostnader samt få en effektivare likviditetshantering.

De berörda bolagen i stadshuskoncernen har med anledning av Skatteverkets nekade ränteavdrag kostnadsfört motsvarande skatteeffekt i årsbokslutet. År 2017 har 19 miljoner kronor reserverats som skattekostnad. För år 2014, 2015 och 2016 reserverades totalt 60 miljoner kronor. Bolagens uppfattning är att räntekostnaderna på koncerninterna lån bör vara avdragsgilla eftersom skuldförhållandena mellan bolag och kommun är affärsmässigt motiverade. Bolagen kommer av den anledningen även fortsättningsvis att göra skattemässiga avdrag i inkomstdeklarationen, med öppet yrkande, för samtliga räntekostnader på dessa lån. Bolagen har överklagat Skatteverkets beslut och förvaltningsrätten har beviljat en muntlig förhandling i målet. Förväntan är att den muntliga förhandlingen kan komma att äga rum under 2018.

Resultat och ställning

Fem år i sammandrag

	2017	2016	2015	2014	2013
Medelantalet anställda	912	868	807	755	741
Rörelsens intäkter, miljoner kronor	3 038	2 808	2 721	2 710	2 513
Nettoomsättning, miljoner kronor	2 853	2 740	2 636	2 579	2 388
Balansomslutning, miljoner kronor	23 666	21 401	19 707	18 757	18 034
Resultat efter finansiella poster, miljoner kronor	621	157	111	181	119
Resultat efter skatt, miljoner kronor	465	77	58	148	134
Justerat eget kapital, miljoner kronor	4 675	4 210	4 200	4 156	4 008
Räntabilitet på eget kapital, %	13%	4%	3%	4%	3%
Investeringar, miljoner kronor	2 746	1 898	1 626	1 476	1 367
Soliditet, %	20%	20%	21%	22%	22%

Koncernen

Koncernens intäkter uppgår till 3 038 (2 808) miljoner kronor, vilket är en ökning med 8,2 procent sedan föregående år.

Finansnettot är -256 (-268) miljoner kronor, vilket avviker med 12 miljoner kronor jämfört med föregående år. Trots att låneskulden har ökat är räntekostnaderna lägre på grund av lägre räntenivåer.

Årets resultat efter finansiella poster är 621 (157) miljoner kronor, vilket är 464 miljoner kronor högre än föregående års resultat. I resultatet ingår återförda nedskrivningar och realisationsresultat. Exkluderas dessa jämförelsestörande poster är resultatet 235 (185) miljoner kronor, det överstiger förra årets resultat med 50 miljoner kronor.

Årets skattekostnad är 156 (80) miljoner kronor, varav 129 (30) miljoner kronor är uppskjuten skatt och 27 (50) är aktuell skatt. Resultatet efter skatten uppgår till 465 (77) miljoner kronor.

Av den aktuella skatten avser 19 miljoner kronor de sju bolag i koncernen som av Skatteverket har nekats avdrag för räntor på vissa lån från Uppsala kommun. De bolag som berörs har av försiktighetsskäl redovisat skattekostnaden i resultatet för att möta en eventuellt nekad avdragsrätt för beskattningsåret 2017. Flera av bolagen har överklagat Skatteverkets beslut till Förvaltningsrätten och förväntan är att en muntlig förhandling ska kunna genomföras under 2018. Utgången i den rättsliga processen kommer att ge svar på om avdragsrätt föreligger.

Balansomslutningen per 31 december 2017 är 23 666 (21 401) miljoner kronor, en ökning med 2 265 miljoner. Ökningen speglar investeringstakten i koncernen i stort.

Soliditeten är 20 procent och ligger på samma nivå som föregående år.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter är 8 (8) miljoner kronor och avser försäljning och vidarefakturerering av tjänster till koncernens dotterbolag.

Kostnader för köp av tjänster från Uppsala kommun och konsulter är 9 (9) miljoner kronor.

Räntekostnaderna för lån från Uppsala kommun är 21 (22) miljoner kronor. Trots en ökad låneskuld minskar räntekostnaderna eftersom ränteläget varit lågt och nya lån har tagits upp till låga räntenivåer.

Efter att koncernbidrag har lämnats eller erhållits från koncernens dotterbolag är årets resultat efter skatt -1 (83) miljoner kronor.

Investeringar

Ett hållbart Uppsala med fler arbetstillfällen förutsätter en fungerande bostadsmarknad och en utveckling av infrastrukturen. För att möta utvecklingen och behålla en ekonomi i balans krävs en långsiktig strategi för kommunens investeringar som ett led i arbetet med en hållbar ekonomi. Investeringar gör det möjligt för Uppsala att växa, men är också nödvändiga för att upprätthålla den befintliga infrastrukturen. Investeringarna för 2018-2020 kommer att omfatta både ny infrastruktur och förnyelse av befintlig infrastruktur.

Kommunen arbetar strategiskt med att växa på ett ansvarsfullt sätt och på lång sikt klara finansiering av investeringar och de kapitalkostnader som följer med investeringarna. Självfinansieringsgraden för investeringarna måste öka. Möjliga tillgångar och investeringar har identifierats för att kunna avyttras och därigenom höja självfinansieringsgraden och begränsa upplåningen. För investeringar över 50 miljoner kronor i bolagskoncernen krävs ett igångsättningstillstånd från styrelsen för 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.

Sedan 2013 sker merparten av kommunkoncernens investeringar i de kommunala aktiebolagen. I och med att Uppsala har vuxit kraftigt under de senaste åren och förväntas fortsätta att växa är behovet av investeringar stort. Investeringarna i koncernen uppgår 2017 till 2 746 (1 898) miljoner kronor, det är en ökning med 45 procent sedan 2016.

De största investeringarna har under året skett i Uppsalahem AB 1 161 (832) miljoner kronor där 252 (318) nya bostäder började byggas under året. Årets investeringar omfattar både nyproduktion om förnyelse av befintligt bestånd. Härutöver har Uppsalahem i början av 2017 förvärvat ett bolag med tillhörande exploateringsfastighet i Ulleråker.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB har investerat 783 (500) miljoner kronor i ny- och tillbyggnader, ombyggnationer samt underhåll av befintliga skolor och förskolor. De enskilt största projekten har varit Tiundaskolan, Katedralskolan, Lindbacken, Sverkerskolan, Ramsta skola och förskola samt Jumkil.

Uppsala Vatten och Avfall AB:s investeringar har uppgått till 340 (224) miljoner kronor. Utbyggnaden av vatten- och avloppsnätet, investeringar i Kungsängsverket, ny rötkammare och ny förbehandling vid biogasanläggningen är de enskilt största investeringarna 2017.

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter har investeringar 174 (114) miljoner kronor i år. I och med kommunfullmäktiges investeringsbeslut av Studenternas har bolagets investeringar kring arenan påbörjats. Investeringarna är fotbollsarenan, flytten av friidrottsarenan till Gränby och de kommersiella delarna på nya arenan. Utöver det är investeringarna i Storvreta idrottshall ett av årets största projekt.

AB Uppsala Kommuns Industrihus investerade 121 (94) miljoner kronor som gäller om- och nybyggnationer, bland annat ombyggnationen av kvarteret Noatun, Slakthuset (gamla Scan) och en fortsatt utbyggnad av Vaksala-Eke.

Finansiering

Koncernens samlade låneskuld till kreditinstitut uppgår per 31 december 2017 till 6 514 (7 511) miljoner kronor, vilket är en minskning med 997 miljoner kronor. Samtidigt ökade låneskulden till Uppsala kommun med 2 360 miljoner kronor, till 10 301 (7 941) miljoner kronor. Förändringen beror på övergången till en gemensam internbank för hela kommunkoncernen. Uppsalahems nyupplåning och refinansiering sker numera genom Uppsala kommun och inte i eget namn gentemot kreditinstitut. Därmed ökar bolagskoncernens skuld till Uppsala kommun. I och med att Uppsala växer är investeringstakten i bolagskoncernen hög. Eftersom investeringarna till stor del lånefinansieras påverkas låneskuldens storlek.

Miljöredovisning

AB Uppsala Kommuns Industrihus bedriver ingen anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbalken men har varit certifierat enligt ISO 14001:2004 standarden i 13 år. I juni genomfördes en omcertifiering enligt ISO 14001:2015 med gott resultat. Under 2017 fortsatte arbetet med miljöstyrning av byggprojekt och energieffektivisering. Bolaget har även hållit hållbarhetsutbildningar för ramavtalsleverantörer. Utöver detta har bolaget beslutat att certifiera byggprojektet Cykelfabriken enligt BREEAM. I samarbete med STUNS har bolaget fortsatt arbetet att utveckla och sprida användningen av nya energisystem. Hållbarhetsaspekterna har arbetats in helt i bolagets affärsplan och verksamhetsmål.

Fyrishov AB, som bland annat erbjuder bassängbad för allmänheten, bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt § 38 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Den anmälningspliktiga verksamheten utgör 45 procent av bolagets nettoomsättning. Bolaget har under året arbetat utifrån fem strategiska miljömål. De är inspiration för besökare, miljöhänsyn vid affärsutveckling, energianvändning, källsortering och återvinning av avfall samt miljömärkning av verksamheten.

Uppsalahem AB bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet, förutom vid enstaka fall av ny- och ombyggnation. Bolaget är miljöcertifierat enligt ISO 14001. Koncernen arbetar löpande med att minska den negativa miljöbelastningen som verksamheten innebär. I det stora hela medför Uppsalahems verksamhet en begränsad miljöpåverkan. Miljöarbetet styrs av en miljöpolicy som fastställs av styrelsen. Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna och klimateffekter redovisas löpande under året via kommunens hållbarhetsportal. Den sammanlagda miljörisken bedöms som låg. Nytt för verksamhetsåret 2017 är att bolaget faller under ett lagkrav att upprätta en hållbarhetsrapport.

Uppsala Kommuns Fastighets AB bedriver ingen anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken, men arbetar med miljöfrågor enligt ISO 14001:2015. Bolaget har ett miljöledningssystem sedan 2003 som inte kommer att certifieras. Det pågår ett aktivt arbete med ständiga förbättringar i form av energieffektiviseringar, giftminskningar och miljöanpassning av underhållet. Särskilda miljöprogram och planer fastställs för större projekt. Miljö- och kvalitetsansvarig i bolaget har under 2017 blivit hållbarhetschef för att få ett bättre grepp kring hållbarhetsfrågor.

Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB arbetar kontinuerligt med hållbarhetsfrågor och under 2017 genomfördes ett flertal energibesparande åtgärder i fastighetsbeståndet. Bolaget har som mål att certifiera stadshuset enligt BREEAM Excellent. Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet är vägledande för arbetet och för finansieringen. Under 2017 ansökte bolaget om ett grönt lån från Kommuninvest för den om- och tillbyggnad som görs av stadshuset. Ansökningen beviljades.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, är som bolag inte tillstånds- eller anmälningspliktigt. Däremot kan enskilda aktiviteter inom bolagets uppdrag vara anmälningspliktiga enligt andra förordningar. Bolagets främsta bidrag till ett klimatpositivt Uppsala är genom att minska resursanvändningen. Skolfastigheter arbetar med certifiering av nyproduktion enligt Sweden Green Building Councils klassificering Miljöbyggnad silver och har under året anmält tre projekt för certifiering. Bolaget har totalt åtta soleanläggningar i drift där två anläggningar är nya för 2017 och ytterligare 14 anläggningar planeras. I december blev bolaget först i Skandinavien med att installera energilagring med ett miljövänligt batteri. Det pågår löpande ett aktivt arbete för att minska förekomsten av farliga ämnen i skolor och förskolor. Nytt för verksamhetsåret 2017 är att bolaget faller under ett lagkrav att upprätta en hållbarhetsrapport.

Uppsala Kommun Sportfastigheter AB driver inte tillståndspliktig verksamhet men kan i specifika fall behöva komma in med en anmälan. Bolaget har antagit en strategisk miljö- och klimatplan som baseras på kommunfullmäktiges Miljö- och klimatprogram 2014 - 2023. Under 2017 har ett aktivt arbete bedrivits inom hållbarhetsområdet. Naturvårdsverket har beviljat bidrag för byggande av fyra snabbladningsstationer för elfordon på Gränby sportfält. Bolaget ingår från 2017 i Naturvårdsverkets beställargrupp för att minska miljö- och hälsopåverkan från konstgräsplaner. Den genomgripande

moderniseringen och digitaliseringen i en befintlig idrottshall har under året lett till reducering med 37 procent av både fjärrvärme- och elförbrukning.

Uppsala Parkerings AB bedriver ingen anmälnings- eller tillståndspliktig verksamhet. Bolaget har fått bidrag från Klimatklivet för att bygga ut flera laddstationer för bilar med elmotor. Under 2017 byttes även några av bolagets egna bilar ut till elbilar. Uttjänta parkeringsautomater byts numera ut till solcellsdrivna automater.

Uppsala Vatten och Avfall AB bedriver en tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet. Den gäller uttag av yt- och grundvatten för vattenproduktion, utsläpp till recipient av renat avloppsvatten och dagvatten, biogasproduktion samt verksamheten vid Hovgårdens avfallsanläggning. Den tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheten utgör 100 procent av bolagets nettoomsättning. Bolaget arbetar kontinuerligt med att minska energianvändningen i verksamheten och öka produktionen av biogas som ett alternativ till fossila bränslen. Inom energiområdet pågår en översyn av värmesystemen på de olika verken som ska öka systemens resurseffektivitet. Samtidigt installeras solceller på Kungsängsverket och på den nya kretsloppsparken. Arbetet med att nå målet fossilfri fordonsflotta år 2020 fortsätter genom en hög utbytestakt för egna fordon och kravställning gentemot olika entreprenörers fordon. Maskinparken på avfallsanläggningen Hovgården, med tunga arbetsfordon drivs med fossilfritt bränsle från och med 2017. Nytt för verksamhetsåret 2017 är att bolaget faller under ett lagkrav att upprätta en hållbarhetsrapport.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Uppsala kommun växer och står inför en fortsatt stor befolkningstillväxt. Bolagen i stadshuskoncernen står för en stor del av den kommunala infrastrukturen och de investeringar som behöver göras för att möta framtiden. Uppsvinget i byggproduktionen har pågått under några år med kapacitetsproblem inom byggsektorn och stigande byggpriser som följd. Hyresnivåerna för hyresgäster kan komma att öka i och med de stigande byggpriserna. Den tillväxt vi sett i Uppsala kan framåt komma att påverkas negativt av denna prisutveckling.

Delar av investeringarna behöver finansieras genom extern upplåning. Delar av investeringarna finansierar koncernbolagen med egna medel, så långt det är möjligt. Uppsala Stadshuskoncernen har under året ökat nettolåneskulden med 1 411 miljoner kronor, det ska ställas i relation mot årets investeringsnivå på 2 746 miljoner kronor. Förväntan är att låneskulden kommer fortsätta att öka de närmaste åren, i takt med att Uppsala växer och att investeringarna ökar.

De senaste åren har marknaden präglats av mycket låga räntor. I och med låneskulden är Uppsala Stadshuskoncernen i hög grad påverkad av ränteutvecklingen. En förändring av räntenivån med en procentenhet motsvarar en förändring av koncernens räntekostnader med cirka 170 miljoner kronor, utifrån balansdagens låneskuld. Då låneskulderna har olika löptider kommer resultat successivt påverkas av dessa högre räntenivåer. Låneskulden uppvägs emellertid av väsentliga värden i koncernens fastighetsbestånd.

Uppsala Kommuns Industrihus har både offentliga och privata hyresgäster från olika branscher, det bidrar till en låg riskexponering. Den offentliga sektorn i Uppsala är stor, det ger stabilitet i sämre tider. Realräntan tillsammans med framtida vakansgrader och hyresnivåer är avgörande faktorer vid bedömning av kommande fastighetsinvesteringar. Fastighetsmarknaden präglas fortfarande av låga räntor det gör att fastighetsinvesteringarna har tillgång till billiga krediter. Att investera i fastigheter är gynnsamt beroende på gapet mellan låneräntan och fastigheternas avkastning. Omvandlingen av före detta industriområden till bostadsområden har skapat ett tryck på lager- och produktionslokaler. Man kan nu se att flera fastighetsägare bygger fastigheter inte bara för eget bruk utan även kombinerat med uthyrning. Omvandlingen till handel från industri har också bidragit till den rådande bristen på lager och industrilokaler.

Fyrishov AB är en av landets ledande arenor och när Uppsala växer behövs ökade möjligheter till både bad, idrott och hälsa. Under 2013 öppnade Fyrishov de nya multihallarna, under 2016 renoverades A-

hallen och under 2017 rustades äventyrsbadets omklädningsrum och teknik upp. Bolaget har startat ett arbete för att planera för en ny simhall, det är en del av satsningen på att utveckla Fyrishov. Utveckling av badanläggningen anses vara nödvändig för att kunna möta Uppsalabornas behov i framtiden. Arbetet kommer att ske i etapper för att kunna hålla anläggningen öppen för badbesökarna under hela ombyggnationen.

Ägardirektivens stadgar säger att Uppsalahem AB varje år ska försöka nå en hög nyproduktionsnivå av hyreslägenheter, på affärsmässiga grunder. I likhet med flera andra fastighetsägare har Uppsalahem tecknat intentionsavtal med Uppsala kommun om fortsatt hög nyproduktion av hyresrätter. Detta förutsätter att det finns prisvärd mark att bygga på och att produktionskostnaderna kan hållas på en rimlig nivå. Behovet av nya hyreslägenheter bedöms fortfarande vara högt.

Uppsala bostadsförmedling AB startade sin verksamhet under förra året. 2017 är därmed det första hela verksamhetsåret för bolagets förmedlingsverksamhet. Antalet bostadssökande i bostadskön har under året ökat med drygt 16 000 stycken. Vid årets slut 2017 är antalet sökande i bostadskön drygt 92 000. Bolaget kommer fortsätta att arbeta aktivt med införsäljningen till kommunala och privata hyresvärdar i hela Uppsalaregionen. Eftersom bolaget ska bära sina egna kostnader och finansieras genom avgiftbelagd bostadskö och förmedlingsavgift är bolagets strategi att det ska kännas som en rimlig kostnad att stå i bostadskön för den enskilda medborgaren.

En nyckelfaktor för Uppsala Kommuns Fastighets AB:s framtid är möjligheterna att hyra ut lokaler, till marknadsmässiga hyresnivåer utan stora kompletteringsinvesteringar. Här är omvärldsutvecklingen den största riskfaktorn. En lågkonjunktur kan få en direkt påverkan på Gottsunda Centrum och etableringar av större butiks kedjor. Dessa butiks kedjor skapar en kvalitetsstämpel och attraherar en bredare kundkrets. Bolaget arbetar aktivt för att öka antalet besökare och bedömer att goda förutsättningar finns för det genom att Gottsunda Centrum är en mötesplats med ett brett utbud inom dagligvarusegmentet och offentlig service.

Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB har i huvudsak offentliga hyresgäster, det bidrar till en låg riskexponering. Den offentliga sektorn i Uppsala är stor, det ger stabilitet i sämre tider. Räntehöjningar får effekter på resultatet men en räntehöjning bedöms kunna hanteras utan större inverkan på verksamheten eftersom bolagets belåningsgrad är relativt låg.

Den ökade inflyttningen till Uppsala, demografiska förändringar och en ökning av antalet asylsökande under 2016 har skapat en stor utmaning för Uppsala kommun Skolfastigheter AB då behovet av antal platser inom barnomsorg och skola har ökat. Uppsalas snabba tillväxt med omfattande nybyggnation innebär också ett ökat tryck på Uppsala kommun och på marknaden, det leder till längre handläggningstider och att det blir svårare att hitta byggnadsentreprenörer. Det stora behovet av nya platser på kort sikt är en utmaning och kräver samverkan med andra kommunala aktörer för att hitta effektiva lösningar. Tillgång till mark i en expanderande kommun kan medföra både tekniska och ekonomiska utmaningar.

För Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB kan ökade krav på tillgänglighet och krav från myndigheter och idrottsförbund kräver åtgärder som innebär ökade kostnader. Finansiella risker kommer i första hand att komma i samband med bolagets genomförande av de förhållandevis stora projekten inom Studenternas idrottsområde. Byggmarknaden i Uppsalaregionen är överhettad, det leder till färre intressenter i anbudsfrågningar och att det blir svårare att generellt hålla nere kostnader i ny- och ombyggnadsprojekt. Här blir en fortsatt låg ränta och möjlighet till effektiv finansiering allt viktigare. Något som är positivt är att utbudet av hållbara material och byggsystem ökar, likväl som intressanta system och produkter som stödjer energieffektiviseringen.

Uppsala Konsert och Kongress AB har en stor andel fasta kostnader, det gör bolaget känsligt för bransch- och konjunktursvängningar. Konkurrensen om besökarna växer från olika former av branscher och upplevelser, det försöker bolaget möta med ett brett och levande utbud som lockar många olika målgrupper.

Uppsala Parkerings AB gör bedömningen att efterfrågan på attraktiva parkeringsplatser är och kommer att vara stor i och med att befolkningen i Uppsala ökar. För att möta Uppsalas expansion krävs att bolaget bygger ett tiotal parkeringshus under de kommande tio åren, främst i de nya

områdena. Samtidigt bedöms elbilsförsäljningen öka. Bolaget har därmed ett ansvar att möta den utvecklingen genom att dels satsa på offentligt tillgängliga laddplatser i befintliga stadsdelar, dels säkerställa att nya parkeringsanläggningar har en hög andel laddplatser. Bolaget har ett intresse i att lösa utmaningarna med cykelparkeringar eftersom Uppsala är en cykelstad. Bolaget bedömer att risken i dessa framtida investeringar är att de betalningsmässigt är framtunga och att det tar många år innan de blir lönsamma.

Uppsala stadsteater AB har haft en mycket positiv utveckling under de senaste åren med fler produktioner på scenerna och ett ökat publikantal. Den statliga finansieringen av kulturen har sedan Samverkansmodellens introduktion minskat, det är en av två huvudutmaningar som verksamheten måste bemöta. Den andra huvudutmaningen är kulturkonsumenternas beteende där vissa konsumenter har den internetdrivna synen att kultur ska vara gratis och tillgängligt för alla.

För Uppsala Vatten och Avfall AB innebär Uppsalas befolkningsökning ett behov av kapacitetsutbyggnad i infrastruktur. Kraven på avfallshantering ökar successivt. Det gäller både krav från kunder, ny lagstiftning och förväntningar från samhället om hur miljöfrågorna kan få en större tyngd i avfallshanteringen. Framtida förändringar av klimatet innebär att det även ställs nya krav på vattenförsörjningen och avledning av dagvatten. Systemen måste både klara perioder med mer och mindre nederbörd. En ökande befolkning och ökande användning av marken ställer också krav på en klok användning av kommunens naturresurser. För att kunna klara av alla de kraven och förändringar är det viktigt att det finns en samsyn i kommunens samhällsplanering. Bolaget planerar för stora investeringsvolym, det innebär att ränteutvecklingen är en betydande resultatrisk som ökar ytterligare i takt med en ökad låneskuld. Tillgången av substrat till biogasframställning och aktiviteten inom byggsektorn är andra osäkerheter som kan komma att påverka resultatet.

Förslag till vinstdisposition - Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel	1 783 213 262
Årets resultat	<u>- 1 282 490</u>
Utgående balanserade vinstmedel	1 781 930 772

Styrelsen föreslår att de stående vinstmedlen disponeras så att 1 781 930 772 kronor överförs i ny räkning

Resultaträkning för koncernen

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN			
1 januari - 31 december			
Belopp i miljoner kronor		2017	2016
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	not 1, 26	2 853	2 740
Punktskatter		-3	-30
Aktiverat arbete		6	6
Övriga rörelseintäkter	not 2, 25	<u>182</u>	<u>93</u>
Summa rörelsens intäkter		3 038	2 808
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	not 26	-756	-745
Handelsvaror		-114	-91
Övriga externa kostnader	not 3	-360	-369
Personalkostnader	not 3	-552	-508
Av- och nedskrivningar	not 4	-687	-628
Jämförelsestörande poster		336	<u>0</u>
Övriga rörelsekostnader	not 5	<u>-28</u>	<u>-41</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 161	-2 383
Rörelseresultat		877	426
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	not 6	13	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	not 7	<u>-269</u>	<u>-277</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		-256	-268
Resultat efter finansiella poster	not 1	621	157
Skatt	not 8	-156	-80
Årets resultat		465	77
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		465	77
Minoritetsintresse		0	0

Balansräkning för koncernen

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

per 31 december

Belopp i miljoner kronor

2017

2016

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar

129

12

9

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

not 9

17 303

15 886

Maskiner och andra tekniska anläggningar

not 10

136

134

Inventarier, verktyg och installationer

not 11

1 736

1 592

Pågående nyanläggningar

not 12

3 2552 477

22 429

20 089

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

not 14

312

206

Uppskjutna skattefordringar

not 8,15

27

26

Fodringar hos Uppsala kommun

2

2

Andra långfristiga fordringar

not 15

13989

480

323

Summa anläggningstillgångar

22 921

20 422

Omsättningstillgångar

Varulager

Handelsvaror

11

1

0

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

125

112

Fordringar hos Uppsala kommun

43

148

Övriga fordringar

217

162

Skattefordringar

46

100

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

not 16

4635

477

557

Likvida medel

not 17

268

421

Summa omsättningstillgångar

745

979

SUMMA TILLGÅNGAR

23 666

21 401

per 31 december			
Belopp i miljoner kronor		2017	2016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	not 23	370	370
Övrigt tillskjutet kapital		3 007	3 007
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 298	833
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 675	4 210
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	not 18	4	5
Avsättningar för övriga skatter	not 8	35	39
Avsättningar för uppskjuten skatt	not 8	269	139
Övriga avsättningar		<u>63</u>	<u>62</u>
		372	245
Långfristiga skulder			
	not 19,22,24		
Skulder till kreditinstitut		3 500	4 300
Skulder till Uppsala kommun		8 350	6 443
Övriga långfristiga skulder		<u>504</u>	<u>438</u>
		12 354	11 181
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 22	3 014	3 211
Skulder koncernkonto hos Uppsala kommun	not 20	41	298
Skulder till Uppsala kommun		2 234	1 466
Leverantörsskulder		589	356
Skatteskulder	not 8	13	39
Övriga skulder		58	74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 21	315	322
		6 265	5 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 666	21 401

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

	Aktie-	Övrigt	Annat eget	Minoritets-	
Belopp i miljoner kronor	kapital	tillskjutet kapital	kapital inkl. årets resultat	intresse	Totalt

Ingående balans 2016-01-01	370	3 007	822	0	4 200
Lämnad utdelning			-59		-59
Effekter av rättelser av fel			-8		-8
Årets resultat			77		77
Utgående balans 2016-12-31	370	3 007	833	0	4 210
Årets resultat			465		465
Utgående balans 2017-12-31	370	3 007	1 298	0	4 675
			2017-12-31		2016-12-31
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	2017	2016
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	877	426
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar (+)	687	634
- nedskrivningar (+)/återförda nedskrivningar (-)	-357	-6
- realisationsvinster (-) / -förluster (+)	-17	-13
- avsättningar (+)	0	1
- övriga ej kassapåverkande poster (+)/(-)	-5	40
- erhållen ränta	13	8
- erlagd ränta	-269	-279
 Betald inkomstskatt (-)	 1	 -82
 Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	 931	 729
 Förändring i rörelsekapital		
- ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar och placeringar	27	-171
- ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	234	27
- ökning(+)/minskning(-) av övriga kortfristiga skulder	-222	317
Kassaflöde från den löpande verksamheten	970	903
 Investeringsverksamheten		
Förvärv (-) / försäljning (+) av dotterbolag	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-2 746	-1 898
Försäljning av anläggningstillgångar (+)	92	58
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-157	-128
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 811	-1 968
 Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån (+)	5 796	2 205
Amortering av skuld (-)	-4 689	-2 133
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder till kreditinstitut	514	1 164
Ökning (+)/minskning (-) av övriga långfristiga skulder	66	43
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 687	1 278
 Ökning(+)/minskning(-) av kassa och bank	 -153	 213
 Kassa och bank vid årets början	 421	 208
 Kassa och bank vid årets slut	 268	 421

Resultaträkning för moderbolaget

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET			
1 januari - 31 december			
Belopp i miljoner kronor		2017	2016
Rörelsens intäkter			
Fakturerad försäljning	not 2	7	<u>8</u>
Övriga rörelseintäkter ext		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa rörelsens intäkter		8	8
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	not 3	<u>-9</u>	<u>-9</u>
Summa rörelsens kostnader		-9	0
Rörelseresultat		-1	-1
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader	not 7	<u>-21</u>	<u>-22</u>
Summa resultat från finansiella investeringar		-21	-22
Resultat efter finansiella poster		-22	-23
Mottaget koncernbidrag		398	300
Lämnat koncernbidrag		-377	-134
Avsättning periodiseringsfond		0	-36
Skatt	not 8	<u>0</u>	<u>-24</u>
Årets resultat		-1	83

Balansräkning för moderbolaget

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET		
per 31 december		
Belopp i miljoner kronor	2017	2016
TILLGÅNGAR		

Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotterbolag	not 13	<u>6 178</u>	<u>5 676</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 178	5 676
Summa anläggningstillgångar		6 178	5 676
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos dotterbolag		65	56
Skattefordringar		<u>24</u>	<u>13</u>
Summa kortfristiga fordringar		89	69
Likvida medel			
Summa omsättningstillgångar		89	69
SUMMA TILLGÅNGAR		6 267	5 745

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET			
per 31 december			
Belopp i miljoner kronor		2017	2016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	not 23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		370	370
Reservfond		<u>1 846</u>	<u>1 846</u>

Summa bundet eget kapital		2 216	2 216
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 783	1 700
Årets resultat		-1	83
Summa fritt eget kapital		1 782	1 783
Summa eget kapital		3 998	4 000
Obeskattade reserver (periodiseringsfond)		56	56
Långfristiga skulder	not 19		
Skulder till dotterbolag		365	140
Skulder till Uppsala kommun		<u>1 195</u>	<u>1 095</u>
Summa långfristiga skulder		1 560	1 235
Kortfristiga skulder			
Skulder till dotterbolag		157	0
Skulder till Uppsala kommun		363	312
Skatteskulder		11	37
Skulder koncernkonto hos Uppsala kommun	Not 20	<u>121</u>	<u>105</u>
Summa kortfristiga skulder		652	454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 267	5 745

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2016-01-01	370	1 846	1 588	171	3 975
Överföring resultat föregående år			171	-171	0
Lämnad utdelning			-59		-59
Årets resultat				83	83
Utgående balans 2016-12-31	370	1 846	1 700	83	4 000
Överföring resultat föregående år			83	-83	0
Årets resultat				-1	-1

Utgående balans 2017-12-31	370	1 846	1 783	-1	3 998
-----------------------------------	------------	--------------	--------------	-----------	--------------

	2017-12-31	2016-12-31
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	2017	2016	
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1	-1	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- övriga ej kassapåverkande poster (+)/(-)	-1	0	
- erlagd ränta	-21	-22	
Betald inkomstskatt (-)	-38	-13	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-61	-36	

Förändring i rörelsekapital		
- ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar och placeringar	0	0
- ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	151	-110
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90	-147
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar (-)	0	0
Lämnade aktieägartillskott (-)	-131	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-131	0
Finansieringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	0	-278
Erhållet koncernbidrag (+)	17	289
Lämnat koncernbidrag (-)	-126	-110
Upptagna lån (+)	150	100
Erhållen utdelning (+)	0	13
Ökning (+)/minskning (-) av övriga långfristiga skulder	0	133
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	41	147
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.

Skatteverket har i ett ställningstagande gett uttryck för en skärpt tillämpning av reglerna för ränteavdrag för koncerninterna lån. Den reviderade tolkningen av reglerna började gälla från och med den 11 mars 2014. Skatteverket har i linje med ställningstagandet beslutat att inte medge avdrag för räntor på lån från Uppsala kommun för fyra av bolagen i stadshuskoncernen. Det gäller lån där Uppsala kommun inte har motsvarande externa upplåning, så kallade reverslån. De bolag som berörs har gjort avsättningar i bokslutet för den skattekostnad som de ej avdragsgilla räntorna medför. Företagsledningens uppfattning är att räntekostnaderna på koncerninterna lån bör vara avdragsgilla

eftersom skuldförhållandena mellan bolag och kommun är affärsmässigt motiverade. Skatteverkets beslut kommer därför att överklagas.

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.

Företaget 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:

Fastighetsrelaterade komponenter:

Markanläggning

20-27 år (3,7 - 5,0 procent)

Markinventarier

3-50 år (2,0 - 33,3 procent)

Byggnadsinventarier

3-50 år (2,0 - 33,3 procent)

Stomme och grund

20-100 år (1,0 - 5,0 procent)

Tak

15-50 år (2,0 - 6,7 procent)

Fasad

25-100 år (1 - 4 procent)

Installationer

15-50 år (2,0 - 6,7 procent)

Inre ytskikt

15-50 år (2,0 - 6,7 procent)

Hyresgästanpassning (lokaler)

Antagen längd på hyresgästanpassning

Övrigt

50 år (2 procent)

Övriga anläggningstillgångar:

Inventarier

3-5 år (33 - 20 procent)

Datorer, IT-investeringar

3-4 år (33 - 25 procent)

Maskiner och andra tekniska anläggningar

5-20 år (20 - 5 procent)

Fordon

5-10 år (20 - 10 procent)

Övriga anläggningstillgångar:

Immateriella anläggningstillgångar

5 år (20 procent)

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 minimileasingavgifterna 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 Stadshuskoncernen 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 Stadshuskoncernen 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 realiseras 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.

Minoritetsintresse redovisas till verkligt värde, det innebär att minoritetsintresse har andel i goodwill. Förvärv eller avyttring av andelar i företag som är dotterföretag, både före och efter förändringen, redovisas som en transaktion mellan ägarna inom eget kapital.

I koncernredovisningen faller koncern-företagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens 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 moderföretaget.

Närmast överordnade moderföretag, som upprättar koncernredovisning, i vilken företaget ingår är Uppsala kommun (org.nr. 212000-3005) som också är moderföretag för hela koncernen. Moderföretaget 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 + 78 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 tillgångar eller summ eget kapital och skulder.

Noter till resultat- och balansräkningar

NOT 1 - SEGMENTSREDOVISNING

Belopp i miljoner kronor	2017	2016
Fastighetsförvaltning		
Bruttoomsättning	2 235	2 157
Koncerninternt	-43	-39
Nettoomsättning	2 192	2 118
Resultat efter finansiella poster	739	296
Fritid och kultur		
Bruttoomsättning	160	175
Koncerninternt	-1	-1
Nettoomsättning	159	173
Resultat efter finansiella poster	-120	-107
VA och avfall		
Bruttoomsättning	520	492
Koncerninternt	-55	-51
Nettoomsättning	465	442
Resultat efter finansiella poster	21	-3
Övrigt		
Bruttoomsättning	45	14
Koncerninternt	-7	-7
Nettoomsättning	37	7
Resultat efter finansiella poster	-19	-28
Totalt		
Bruttoomsättning	2 959	2 838
Koncerninternt	-106	-99
Nettoomsättning	2 853	2 740
Resultat efter finansiella poster	621	157

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

Belopp i miljoner kronor	2017	2016
Övriga rörelseintäkter koncernen		
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	26	18
Realisationsvinst avyttring anläggningstillgång	52	11
Statligt bidrag teaterverksamhet	16	17
Övriga intäkter	87	47
	182	93
Fakturerad försäljning moderbolaget	2017	2016
Fakturerad försäljning	7	8
Varav till andra koncernföretag	100%	100%
Inga inköp från andra koncernbolag har skett under året		

NOT 3 - PERSONALKOSTNADER OCH ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER				
Belopp i miljoner kronor	2017		2016	

Medelantalet medarbetare

	Antal	varav män	Antal	varav män
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	912	55%	868	54%
Koncernen totalt	912	55%	868	54%

Fördelning mellan kvinnor och män i ledning

	2017		2016	
	kvinnor	män	kvinnor	män
Koncernen				
Styrelseledamöter	43%	57%	31%	69%
VD och övr. ledande befattningshavare	74%	26%	53%	47%
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	38%	62%	38%	62%
VD och övr. ledande befattningshavare	0%	100%	0%	100%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017		2016	
	Löner och andra ersättningar*	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)**	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	378	144 (30)	352	140 (28)
Koncernen totalt	378	144 (30)	352	140 (28)

* Lön till moderbolagets VD ingår i stadsdirektörens lön i Uppsala Kommun.

** Av koncernens pensionskostnader avser 3,0 mnkr (3,0 mnkr) gruppen styrelse och VD.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 4,5 mnkr (1,0 mnkr).

Löner och andra ersättningar fördelad mellan styrelseledamöter m fl och medarbetare

	2017		2016	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	16	362	16	336
Koncernen totalt	16	362	16	336

Förpliktelser till verkställande direktör

Uppsala AB

Uppsägningstiden för vd är sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 12 månader med lön.

Uppsala Kommuns Fastighets AB

Uppsägningstiden för vd är sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 12 månader med lön.

AB Uppsala Kommuns Industrihus

Vid uppsägning av vd från arbetsgivarens sida gäller en uppsägningstid om 12 månader. Vid uppsägning från vd:s sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Några speciella avtal om pensionsförmåner eller avgångsvederlag föreligger ej.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB

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

Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB

Från vd:s sida är uppsägningstiden sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden sex månader. Vid uppsägning från bolaget återgår vd till ospecificerad tillsvidare anställning vid kommunledningskontoret i Uppsala kommun.

Uppsala Parkerings AB

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

Fyrishov AB

Enligt anställningsavtal med vd gäller sex månaders uppsägning från dennes sida. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 12 månader.

Uppsala stadsteater AB

Uppsala stadsteaters vd har ett tidsbegränsat förordnande fram till 31 juli 2020. Ingen möjlighet till uppsägning finns för VD. Om arbetsgivaren säger upp avtalet i förtid har VD rätt till omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner. Om kortare tid än 12 månader till avtalets utgång föreligger så blir omställningsersättningen motsvarande den återstående tiden.

Uppsala Konsert & Kongress AB

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

Uppsala Vatten och Avfall AB

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

NOT 3 - PERSONALKOSTNADER OCH ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER fortsättning**Belopp i miljoner kronor****Revisors arvode****Koncernen****Moderbolaget**

	2017	2016	2017	2016
Revisionsuppdrag (lagstadgad revision)				
EY	0,8	1,6	0,0	0,1
PWC	1,4	0,2	0,1	0,0
KPMG	0,4	0,5	0,0	0,0
Lekmannarevisorer	0,5	0,5	0,1	0,1
Totalt	3,1	2,8	0,2	0,2
Revisionsverksamhet (utöver revisionsuppdraget)				
EY	0,0	0,6	0,0	0,0
PWC	0,2	0,0	0,0	0,0
Totalt	0,2	0,6	0,0	0,0
Skatterådgivning				
EY	1,4	1,7	0,8	0,9
PWC	0,1	0,0	0,0	0,0
Totalt	1,5	1,7	0,8	0,9
Övriga tjänster (t.ex. juridiska tjänster som rör annat än skatter)				
EY	0,3	0,1	0,0	0,0
PWC	0,2	0,0	0,1	0,0
Totalt	0,5	0,1	0,1	0,0

NOT 4 - AV- OCH NEDSKRIVNINGAR**Belopp i miljoner kronor****2017****2016**

(koncernen)		
Mark och markanläggning	25	19
Byggnader som utgör anläggningstillgång	549	508
- varav nedskrivningar	-9	-6
- varav återförda nedskrivningar	357	0
Maskiner	17	17
Inventarier	94	84
Totalt	686	628

NOT 5 - ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**Belopp i miljoner kronor****2017****2016**

(koncernen)		
Bokfört värde vid utrangering av inventarier	23	40
Diskonteringsränta deponifond	0	1
Övrigt	5	0
Totalt	28	41

NOT 6 - RÄNTEINTÅKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**Belopp i miljoner kronor****2017****2016**

(koncernen)		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	8

NOT 7 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**Belopp i miljoner kronor****2017****2016**

Moderbolaget		
Ränta till Uppsala kommun	21	22
Koncernen		
Ränta	269	277
	269	277
varav avseende Uppsala kommun	139	154

NOT 8 - SKATT

Belopp i miljoner kronor	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2016	2017	2016
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-26	-50	0	-24
Uppskjuten skatt	-129	-30	0	0
Summa skatt på årets resultat	-156	-80	0	-24
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	621	157	-22	-23
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%)	-137	-35	5	5
skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-32	-110	0	0
Ej avdragsgill nedskrivning	-2	-4	0	0
Avskrivning på uppskrivningar	0	0	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-20	-8	0	0
Justering för ej avdragsgilla räntor	-19	-26	0	0
Utnyttjat underskottsavdrag	0	1	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	104	109	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	5	1	0	0
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-130	-41	0	0
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	25	7	0	0
Effekt av koncernbidrag	0	0	-5	-37
Avsättning till periodiseringsfond	0	8	0	8
Övrigt	50	18	0	0
Redovisad skatt	-156	-80	0	-24
Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2017 22,0 % (22,0 % för år 2016).				
Uppskjutna skattefordringar				
Redovisade uppskjutna skattefordringar avser:				
Nedskrivning av fordringar	1	1	0	0
Underskottsavdrag	0	1	0	0
Temporära skillnader	26	22	0	0
Övrigt	0	2	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar	27	26	0	0
Uppskjutna skatteskulder				
Redovisade uppskjutna skatteskulder avser:				
Skattemässiga överavskrivningar	33	11	0	0
Periodiseringsfonder	6	54	0	0
Temporära skillnader	230	35	0	0
Övrigt	1	39	0	0
Summa uppskjutna skatteskulder	269	139	0	0
Skatteskulder				
Avser inkomstskatt	13	39		

NOT 9 - BYGGNADER OCH MARK

Belopp i miljoner kronor	2017	2016
(koncernen)		

Mark och markanläggningar

Ingående anskaffningsvärden	2 525	2 482
Årets anskaffningar	166	18
Årets försäljningar/utrangeringar	-25	-16
Omklassificeringar	223	41
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 889	2 525
Ingående avskrivningar	-108	-90
Ack avskrivningar sålt uttrangerat	0	2
Årets avskrivningar	-25	-19
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132	-108
Ingående nedskrivningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående planenligt restvärde	2 757	2 417

NOT 9- BYGGNADER OCH MARK - fortsättning

Belopp i miljoner kronor	2017	2016
(koncernen)		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	18 264	17 823
Årets anskaffningar	75	122
Årets försäljningar/utrangeringar	-62	-90
Omklassificeringar	1 238	410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 516	18 264
Ingående investeringsbidrag	-254	-259
Årets investeringsbidrag	0	5
Utgående investeringsbidrag	-254	-254
Ingående avskrivningar	-4 393	-3 911
Årets försäljningar/utrangeringar	21	31
Årets avskrivningar	-527	-489
Omklassificeringar	-1	-24
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 900	-4 393
Ingående uppskrivningar	375	388
Ackumulerade uppskrivningar sålt/utrangerat	-2	-1
Omklassificeringar uppskrivningar	0	0
Årets avskrivning på Uppskrivning	-13	-13
Utgående ackumulerade uppskrivningar	360	375
Ingående nedskrivningar	-524	-521
Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
Ackumulerade nedskrivning sålt/utrangerat	0	0
Återförd nedskrivning	357	0
Omklassificeringar	13	3
Årets nedskrivningar	-22	-6
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-176	-524
Utgående planenligt restvärde	14 546	13 468
Byggnader och mark totalt		
Utgående planenligt restvärde	17 303	15 886
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	17 134	16 112
Verkligt värde	31 205	27 712

Uppsala AB värderar hela sitt bestånd med hjälp av extern värderare. Uppsala Fastighets AB har gjort interna värderingar. Övriga bolag har utfört interna värderingar, men låtit externa värderare göra kontrollvärdering av ett antal fastigheter. Samtliga bolagsvärderingar bygger på kassaflödesberäkningar. Uppsala AB tillämpar en så kallad samordnad värdering. Kalkylräntan för hyresbostäder varierar mellan 3,8 (4,0) och 7,3 (7,6) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 5,9 (6,0) procent. För övriga typer av fastigheter ligger kalkylräntan på ca 8 procent.

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

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

NOT 10 - MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR		
Belopp i miljoner kronor	2017	2016
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	212	199
Årets anskaffningar	9	16
Årets försäljningar/utrangeringar	-2	-4
Omklassificeringar	11	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230	212
Ingående avskrivningar	-78	-63
Ackumulerade avskrivningar sålt/utrangerat	2	2
Årets avskrivningar	-17	-17
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93	-78
Utgående planenligt restvärde	136	134

NOT 11 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Belopp i miljoner kronor	2017	2016
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	2 129	1 705
Årets anskaffningar	164	394
Årets försäljningar/utrangeringar	-16	-9
Omklassificeringar	76	39
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 353	2 129
Ingående investeringsbidrag	-14	-9
Årets investeringsbidrag	0	-5
Utgående investeringsbidrag	-14	-14
Ingående avskrivningar	-523	-458
Ackumulerade avskrivningar sålt/utrangerat	14	8
Årets avskrivningar	-94	-84
Omklassificeringar	-1	11
Utgående ackumulerade avskrivningar	-604	-523
Utgående planenligt restvärde	1 735	1 592

NOT 12 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2017	2016
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	2 476	1 626
Årets anskaffningar	2 563	1 836
Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	-1 784	-985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 255	2 476
Ingående investeringsbidrag	0	0
Årets investeringsbidrag	0	0
Utgående investeringsbidrag	0	0
Utgående planenligt restvärde	3 255	2 477

NOT 13 - AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERBOLAG

Belopp i miljoner kronor	2017	2016
Ingående värde	5 760	5 487
Lämnade aktieägartillskott	502	273
Utgående ackumulerade anskaffningsvärder	6 262	5 760
Ingående nedskrivningar	-84	-84
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-84	-84
Utgående planenligt restvärde	6 178	5 676

NOT 13 - AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERBOLAG - fortsättning

Dotterbolag	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal aktier och andelar	Ägd del av aktiekapital	Bokfört värde	
Belopp i miljoner kronor					2017	2016
Uppsalahem AB	100%	100%	1 668	166,8	3 874	3 503
Uppsala Kommuns Fastighets AB	100%	100%	6 000	6,0	167	167
Uppsala Parkerings AB	100%	100%	50	0,3	22	22
AB Uppsala Kommuns Industrihus	100%	100%	5 650	56,5	809	809
Fyrishov AB	100%	100%	5 000	5,0	21	5
Uppsala stadsteater AB	100%	100%	20 560	5,1	80	8
Uppsala Konsert och Kongress AB	100%	100%	1 550	1,5	36	2
Uppsala Vatten och Avfall AB	100%	100%	5 000	5,0	189	181
Uppsala bostadsförmedling AB	100%	100%	1 000	0,1	7	7
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	100%	100%	10 000	10,0	731	731
Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB	100%	100%	10 000	10,0	50	50
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	100%	100%	10 000	10,0	191	191
Uppsala R2 AB	100%	100%	2 000	0,2	0	0
Nya Destination Uppsala AB	100%	100%	2 000	0,2	0	0
					6 178	5 676

Dotterbolag och dotterdotterbolag
Organisationsnr.
Säte

Uppsalahem AB	556137-3589	Uppsala
- Kretia i Uppsala Kvarngården AB	556831-8348	"
- Uppsalahem Eksätragården AB	556862-0461	"
- Kretia 2 Fastighets AB	556938-3929	"
- Uppsalahem Elmer AB	556862-0453	"
Uppsala Kommuns Fastighets AB	556099-5077	"
- Storvreta Centrum AB	556833-8312	"
- Fastighetsbolaget Storvreta HB	916514-6029	"
- Gottsunda Marknad AB	556643-0608	"
Uppsala Parkerings AB	556044-4498	"
AB Uppsala Kommuns Industrihus	556162-6606	"
- Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB	556396-3403	"
- Uppsala Kommuns Industrihus Rålsen HB	916671-9535	"
- Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	969643-4480	"
- Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB	916634-0183	"
- Uppsala Industrihus Cykeln AB	556445-3859	"
- Uppsala Industrihus Västland AB	556181-2412	"
- DLIJ Förvaltning AB	556694-5183	"
- Industrihus i Eke AB	556701-2157	"
- AB Boländerna 32:2	556997-5591	"
Fyrishov AB	556380-4524	"
Uppsala stadsteater AB	556009-4095	"
Uppsala Konsert och Kongress AB	556414-8301	"
Uppsala Vatten och Avfall AB	556025-0051	"
Uppsala bostadsförmedling AB	556109-6628	"
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	556911-0751	"
Uppsala Kommun Sport-och Rekreationsfastigheter AB	556911-0744	"
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	556911-0736	"
Uppsala R 2 AB	556457-1452	"
Nya Destination Uppsala AB	556457-1460	"

NOT 14 - ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Belopp i miljoner kronor	2017	2016		
(koncernen)				
Ingående värden	205,79	0,05		
Årets anskaffning	106,07	205,74		
Årets avyttringar	0,00	0,00		
Utgående värde	311,86	205,79		
Avser	Bokfört värde		Marknadsvärde	
	2017	2016	2017	2016
Insatskapital SCR	0,01	0,01	0,01	0,01
Obligation	311,81	205,74	314,87	205,99
HBV andel	0,04	0,04	0,04	0,04
Totalt	311,86	205,79	314,92	206,04

NOT 15 - ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR		
Belopp i miljoner kronor	2017	2016
(koncernen)		
Ägarandel Brf	0	0
Uppskjuten skattefordran	27	26
Fordran investeringsmoms	108	88
Övriga långfristiga fordringar	1	1
Handpenning	30	0
Totalt	166	115

NOT 16 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		
Belopp i miljoner kronor	2017	2016
(koncernen)		
Förutbetalda hyror	5	5
Övriga förutbetalda kostnader	26	21
Upplupna intäkter	10	7
Övriga poster	5	2
Totalt	46	35

NOT 17 - KASSA OCH BANK		
Belopp i miljoner kronor	2017	2016
(koncernen)		
Kassamedel	1	1
Disponibla tillgodohavanden	267	420
Totalt	268	421

NOT 18 - AVSÄTTNINGAR		
Belopp i miljoner kronor	2017	2016

Pensioner

Pensioner och liknande förpliktelser

Belopp vid årets ingång	5	5
Årets avsättningar	0	0
Under året ianspråkstagna belopp	0	0
Under året återförda belopp	0	0
Belopp vid årets utgång	4	5

Övriga skatter

Belopp vid årets ingång	39	19
Årets avsättningar	16	19
Under året ianspråkstagna belopp	-17	0
Under året återförda belopp	-4	-1
Belopp vid årets utgång	35	39

Uppskjuten skatteskuld

Belopp vid årets ingång	139	99
Årets avsättningar	67	32
Under året ianspråkstagna belopp	64	14
Under året återförda belopp	0	-6
Belopp vid årets utgång	269	139

Övriga avsättningar

Belopp vid årets ingång	63	62
Årets avsättningar	1	1
Under året ianspråkstagna belopp	0	0
Under året återförda belopp	0	0
Belopp vid årets utgång	64	63

Totalt belopp vid årets utgång	372	246
---------------------------------------	------------	------------

Uppsala Vatten och Avfall AB har en gjort fondering av medel för den framtida återställningen av Hovgårdens avfallsanläggning. Fonderingen är beräknad utifrån ett nuvärde på den bedömda framtida återställningskostnaden. Deponifonden uppgår till 33,1 miljoner kronor i årsbokslut 2017.

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

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

	2017	2016
Moderbolaget		
Skulder till dotterbolag	365	140
Skulder till Uppsala kommun	1 195	1 095
	1 560	1 235
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	3 300	4 300
Skulder till Uppsala kommun	6 973	5 361
Övriga långfristiga skulder	30	11
	10 302	9 672

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

	2017	2016
Moderbolaget		
Skulder till dotterbolag	0	0
Skulder till Uppsala kommun	0	0
	0	0
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	200	0
Skulder till Uppsala kommun	1 378	1 082
Övriga långfristiga skulder	474	426
	2 052	1 509

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

	2017	2016
Moderbolaget		
Beviljad kredit	150	150
Koncernen		
Beviljad kredit	1 254	1 254

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

(koncernen)

	2017	2016
Semesterlöneskuld	25	23
Sociala avgifter	4	4
Upplupna räntor	26	23
Upplupna lönekostnader	6	4
Förskottsbetalda hyror	95	102
Förutbetalda intäkter	23	75
Förutbetalda bruksintäkter VA-verksamhet	9	34
Förutbetalda hushållsavfallsavgifter	63	58
Övrigt	63	0
Totalt	315	322

NOT 22 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i miljoner kronor	2017	2016
--------------------------	------	------

Koncernen**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar

avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:

- Fastighetsinteckningar	810	818
--------------------------	-----	-----

Summa ställda panter	810	818
-----------------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser

Borgensförbindelser	0	1
---------------------	---	---

Garantiförbindelser	2	2
---------------------	---	---

Övriga eventualförpliktelser	3	2
------------------------------	---	---

Summa eventualförpliktelser	5	5
------------------------------------	----------	----------

Moderbolaget

Ställda panter	Inga	Inga
-----------------------	-------------	-------------

Eventualförpliktelser

Moderbolaget har lämnat kapitaltäckningsgaranti till samtliga dotterbolag.

Not 23 - ANTAL AKTIER

	2017		2016	
	Kvotvärde	Antal	Kvotvärde	Antal
Koncernen	1 kr	370 000	1 kr	370 000
Moderbolaget	1 kr	370 000	1 kr	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.

Uppsala Kommuns Fastighets AB

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

Uppsala Parkerings AB

Bolaget har gjort en totalinvestering på 901.000 kr, stödet omfattar 50% av den totala investeringen. Vilket gör 450.500 kr. Uppsala Parkering har stått som bidragstagare och äger laddstationerna.

Slutredovisningsrapporten är godkänd av Naturvårdsverket och vi har fått inbetalt hela den sökta bidragsdelen 450.500 kr, varav 225.250 kr under 2017.

Fyrishov och Skolfastigheter har köpt tillbaka sina laddstationer 2017. Då UPAB har sökt och fått bidraget, tagit alla kostnader i projektet, så får Fyrishov och Skolfastigheter köpa tillbaka sina laddstationer minus deras del av bidraget. Vilket gör att vi äger endast St.Eriks torg och Salagatans laddstationer av dem som var med i projektet.

Nytt projekt Laddstationer 108 st via Naturvårdsverket. Där vi erhöll 75% bidrag i december 2017. Inkommet bidrag 891.000 kr + 55.000 kr. Resterande 25% erhålls efter godkänd slutredovisning 2018-12-31.

Uppsala stadsteater AB redovisar i resultaträkningen 2017:

Bolaget har erhållit verksamhetsstöd från Samverkansmodellen om 16 miljoner kronor, projektstöd från Region Uppsala, barn och ungdomsprojekt 0,3 miljoner kronor, projektstöd från Region Uppsala Projekt Asylboende 25 tkr och Theatronbidrag 1,6 miljoner kronor.

Uppsala stadsteater AB redovisar i balansräkningen per 2017

Bolaget redovisar projektstöd från Kultur och bildning barn och ungdomsprojekt 0,3 miljoner kronor, utvecklingsbidrag från Statens kulturråd, barn och ungdomsprojekt 0,2 miljoner kronor,

Uppsala Vatten och Avfall AB

Bolaget har erhållit lönebidrag samt trygghetsanställningsbidrag på sammanlagt 0,2 miljoner kronor av arbetsförmedlingen för år 2017. Uppsala Vatten har även beviljats klimatinvesteringsstöd med 26,5 miljoner kronor från Naturvårdsverket för kapacitetsökning av biogasanläggning. Årets utbetalda investeringsbidrag från Naturvårdsverket är 75 % av totalbeloppet det vill säga 19,9 miljoner kronor. (Bokfört i balansräkningen)

Uppsala Kommuns Fastighets AB

Bolaget har beviljats bidrag med total 495 tkr från Uppsala kommuns fond för förebyggande åtgärder. Bidraget avser stöd till pilotprojekt med områdesvärdar i Gottsunda och avser del av lönekostnad. För 2016 erhåller bolaget 351 tkr och för 2017 144 tkr. Utbetalning av hela beloppet inkom under 2017

Uppsala Kommun Industrihus AB

Bidrag från Naturvårdsverket för byggande av laddstolpar har erhållits under året till ett värde av 219 tkr.

Uppsala Kommuns Skolfastigheter AB

Bolaget har under året mottagit 4 439 901 kr i offentliga bidrag. Bidragen avsåg bidrag för upprustning av utemiljön på Ramsjö förskola, och Bäcklösa skola. Förbättrad inommiljö på Sverkerskolan, och bidrag för uppförande av solcellsanläggningar på Valsätra samt Fyrisskolan. I och med att Skolfastigheter godtagit bidragen har företaget förbundit sig att bedriva skolverksamhet på Bäcklösa, Sverker och Ramsjö i 10 år framåt, eller återbetala delar av bidragen.

Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB

Bolaget har under året mottagit 397 tkr i bidrag från Naturvårdsverket för att tillämpa hållbara lösningar vid

Not 26 - OPERATIONELL LEASING

Belopp i miljoner kronor	2017	2016	2017	2016
	Koncernen		Moderföretaget	

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal

57	53	0	0
----	----	---	---

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal

Ska betalas inom 1 år	54	50	0	0
Ska betalas inom 1-5 år	152	145	0	0
Ska betalas senare än 5 år	16	26	0	0

Tillgångsslag

Fordon	2	1
Kontorsinventarier	0	0
Lokaler	54	50
Övrigt	1	1
	57	52

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

Hyresintäkter

Kontraktsförfallostruktur	Koncernen		Moderföretaget	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
Lokaler				
inom ett år	290	116	0	0
senare än ett år men före fem år	390	177	0	0
senare än fem år	13	11	0	0
Summa lokaler	693	303	0	0
Bostäder	16 340	1 170	0	0
Garage och p-platser	7 524	37	0	0
Övrigt	1 416	44	0	0

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

Not 27 - FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 783
Årets resultat	<u>-1</u>
Utgående balanserade vinstmedel	1 782

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning överförs	<u>1 782</u>
	1 782

Not 28 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS SLUT

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har identifierats.

Uppsala den / 2018

Marlene Burwick
Ordförande

Maria Gardfjell

Fredrik Ahlstedt

Stefan Hanna

Mohamad Hassan

Ilona Szatmári Waldau

Erik Pelling

Eduards Freijs
Arbetsstagarrepresentant

Joachim Danielsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bo Åsell
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helene Westberg
Auktoriserad revisor



UPPSALA STADSHUSKONCERNEN

UPPSALA KOMMUN
212000-3005

UPPSALA STADSHUS AB
556500-0642

Uppsala Kommun äger 100 procent
av Uppsala Stadshus AB som är
moderbolag i Uppsala
Stadshuskoncernen. Moderbolaget
ägar i sin tur 100 procent av
dotterbolagen. (v) = vilande bolag

