



ÅRSREDOVISNING

DESTINATION UPPSALA AB

556457-1460

RÄKENSKAPSÅRET 2021



VD HAR ORDET

2021 var året vi återigen fick ställa om. Under året har pandemin haft stor påverkan på vårt arbete. 2021 var året vi fick börja vaccinera oss, vilket har gett nya förutsättningar och resulterat i användandet av covidbevis vid resor mellan länder och vid större evenemang som exempel.

Stora evenemang har genomförts utan eller med begränsad publik på plats, möten har flyttats fram, konferenser har digitaliserats och marknadsföring har ställts om. Besökare från när och fjärran har till stor del uteblivit. Vi har rest nationellt, regionalt och lokalt, och upptäckt nya delar av Sverige och närområden med fokus på natur och landsbygd. Samtidigt har stora evenemang som innebandy VM för damer antligen kunnat genomföras med fyllda läktare på IFU Arena i Uppsala i december, efter införandet av covidpass. Sommaren fick återigen ett uppsving med besökare och hemestrände uppsalabor som upplevde och bidrog till vårt lokala näringsliv.

Som en följd av pandemin har den inhemska målgruppen (svemester) och lokalbefolkningen (hemester) varit av stor betydelse. Målgrupperna har visat ett ökat intresse för upplevelser utomhus, natur- och friluftsliv. Under 2021 satsade Uppsala 2 miljoner kronor extra på privatturismen, för att stärka den del av näringen som har potential till en något snabbare återhämtning. Insatser har genomförts och lett till att nya attraktiva och bokningsbara produkter har tagits fram och paketerats mot det nationella och internationella reseledet samt möjliggjort för samverkansprojektet "100 nya svenska bussar" tillsammans med övriga kommuner i länet. Möjligheterna för olika målgrupper och marknader att besöka Uppsala har dock fortsatt varit begränsad under året pga. ökande smittspridning och restriktioner.

Uppsala har haft en fantastisk tillväxt av möten och evenemang under det senaste decenniet. Infrastrukturella förändringar har genom åren förbättrat stadens förutsättningar för fler och större möten och idrottsevenemang; större mötes- och idrottsarenor, fler hotellrum och förbättrad spårtrafik till och från Arlanda. Och prognoserna för mötes- och evenemangsåren 2020 och 2021 såg mycket bra ut, före pandemin.

Destination Uppsala (bolaget) arbetar aktivt för att vår destination och turismen här ska fortsätta utvecklas. Vi fortsätter driva utvecklingen av digitala tjänster och nya innovativa lösningar inom flera av våra verksamhetsområden. Hur, och i vilka kanaler vi möter stadens besökare är under förändring, och här är Uppsala med och leder utvecklingen framåt både nationellt och internationellt.

Bolaget mäter turismen främst genom Statistiska Centralbyråns (SCB) statistik över kommersiella gästnätter (hotell, stugby, vandrarhem och camping) samt hotell. Preliminära siffror för helåret 2021 visar en upphämtning mot 2020 och förväntas landa kring +28 % ökning för kommersiella gästnätter i Uppsala kommun jämfört med samma period föregående år. Jämfört med 2019 beräknas antalet kommersiella gästnätter 2021 fortsatt ligga kring 20 % lägre.

Av alla de insatser som bolaget genomfört under 2021 kan särskilt nämnas

- Frekvensen och den digitala omställningen av frukostmöten, utbildningar och nätverksträffar för företag och verksamheter inom Uppsalas besöksnäring. Under året har bolaget b.l.a. arrangerat utbildningar i Hållbar produktutveckling, en guideutbildning och en värskapsutbildning samt flertalet frukostmöten och Uppsaladagen både fysiskt, digitalt och hybrid, samt mött flera hundra företag, besöksmål och föreningar som på olika sätt bidrar till vår gemensamma utveckling och tillväxt.

- Värvingen av 22 möten och evenemang till Uppsala. Arrangemangen beräknas generera 27 607 gästnätter och 51 miljoner kronor i turistekonomisk omsättning de kommande åren.
- Evenemang som bolaget projektleder har på grund av pandemin fått ställa om och tänka om. Bandyfinalerna genomfördes utan publik, Valborg ställdes in och Nationaldagen samt Kulturnatten ställdes om till digitala evenemang. Glädjande nog kunde Allt ljus på Uppsala arrangeras och till det genomfördes en evenemangsmätning som visade på en ökad nöjdhetsgrad (NKI). Enligt den mätning som genomfördes känner vi nu till att merparten av besökarna (81,9 %) bor i Uppsala. 12,4 % av besökarna är inresta från andra kommuner i Uppsala län. 5,7 % är inresta från övriga Mälardalen (2 %) och Sverige (3,7 %). Hälften av de tillresta besökarna hade evenemanget som huvudsaklig reseanledning till Uppsala.
- Flertalet insatser för ett ökat privatresande mot det nationella och internationella reseledet har genomförts så som över ett hundra säljmöten, tre visningsresor samt deltagande på sju mässor. Genom utbildningsinsatser bidragit till att 14 nya bokningsbara produkter/upplevelser har utvecklats i Uppsala varav flertalet på landsbygden, samt genom samverkansprojektet "100 nya bussar" har vi samlat över 80 bokningsbara upplevelser i regionen.
- Kampanjen "Välj Uppsala" mot nationell målgrupp har gett goda resultat under sommar, höst och inför julhelgerna med en räckvidd på över 4 miljoner och närmare 40 000 klick vidare in till destinationswebben. Antal unika användare på hemsidan på helhet har ökat med över 75 % jämfört med 2020, till 376 699 unika besökare under 2021.

Det är för tidigt att dra slutsatser om de totala effekterna av pandemin, när det kommer till nya, eller förändrade beteenden och hur vi förhåller oss till det som ofta benämns som "det nya normala", men sammantaget kommer vi att märka av coronakrisen under en lång tid framöver.

Vi som bolag, medarbetare, lokala företag, kunder, föreningar, organisationer, arrangörer, samarbetspartners och leverantörer har tillsammans haft ytterligare ett extremt år. Tillsammans genom lyhördhet, dialog och samverkan har vi tagit oss igenom året. 2021 har varit svårt och utmanande, men också nytänkande och agilt. Uppsala står starkt och attraktivt när resandet samt möten och evenemang får fart igen och vårt arbete fortsätter med full kraft mot ett gemensamt mål om att fortsätta utveckla Uppsala som kommun och destination.

Ett varmt tack till styrelsen för stöttning och styrning, och flera beslut som gynnat lokalt näringsliv under ett svårt år.

Charlotte Skott, VD

Styrelsen och verkställande direktören för Destination Uppsala AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Uppsala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Besöksnäringen var fram tills i mars en av Sveriges snabbast växande näringar som skapade stora möjligheter för tillväxt, sysselsättning och utveckling över hela landet. Sedan pandemins utbrott under våren 2020 är besöksnäringen en av de näringar som drabbats absolut hårdast med nedskärningar, konkurser och uppsägningar som följd.

Besöksnäringen återhämtade sig starkt från föregående år men låg fortfarande långt under nivån 2019. För det andra kvartalet 2021 ökade omsättningen i besöksnäringen med nästan 40 % jämfört med samma kvartal 2020. Den höga siffran förklaras av den låga nivån som rådde ett år tillbaka på grund av coronakrisen. Jämförs i stället utvecklingen för andra kvartalet med motsvarande kvartal 2019 var omsättningen fortfarande 38 % lägre. Med andra ord utgjorde omsättningen för besöksnäringen 62 % av omsättningsnivån ett normalår. För Uppsala kommun visar preliminära siffror för helåret 2021 en upphämtning mot 2020 och förväntas landa någonstans kring +28 % ökning för kommersiella gästnätter i Uppsala kommun jämfört med samma period föregående år. Jämfört med 2019 beräknas antalet kommersiella gästnätter 2021 fortsatt ligga kring 20 % lägre.

Covid-19 har även haft direkta effekter på bolagets verksamhet: Allmänna råd och restriktioner från Folkhälsomyndigheten som bl.a. reglerat publikantal för allmänna sammankomster har påverkat alla evenemang vi projektleder b.la. genomfördes återigen Kulturnatten i Uppsala helt digitalt (Sveriges största kulturnatt) och SM-finalerna i bandy spelades utan publik.

Som en följd av pandemin har den inhemska målgruppen (svemester) och lokalbefolkningen (hemester) varit av stor betydelse. Målgrupperna har visat ett ökat intresse för upplevelser utomhus, natur- och friluftsliv. Under 2021 har Uppsala satsat 2 miljoner kronor extra på privatturismen, för att stärka den del av näringen som har potential till en något snabbare återhämtning.

Under hösten 2021 har bolaget omdiplomerats och återigen erhållit miljödiplomering av Föreningen Svensk Miljöbas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget får under 2022 nivåhöjande resurser om totalt två miljoner kronor. Dessa resurser är riktade för att utveckla förmågan att locka evenemang och event till Uppsala inom ramen för Uppsala Conventions Bureaus verksamhet.

Bolaget flyttar in i Stadshuset och kommer sitta i samma lokaler som Uppsala kommuns förvaltningar, detta ger möjligheter till kunskapsutbyten och ökad samverkan.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I en tid med fortsatt osäkerhet kring pandemin och dess inverkan på restriktioner och allmänna råd ser vi att även 2022 kommer bli ett år där vi kommer få vara beredda på att flera evenemang ställs in eller anordnas digitalt. Vi arbetar med flera olika scenarion och riskanalyser för att minimera ekonomiska konsekvenser samt har löpande dialog med våra uppdragsgivare. Uppsalas besöksnäring är fortsatt påverkad av den globala pandemin och effekterna kan komma att påverka näringen under en lång tid framöver. Vi ser möjliga trender och vanor som kan komma att förändras på långsikt vilka har stor påverkan på branschen. B.la kopplat till affärsresande och fortsatta digitala och hybrida möten, samt till privatresande kopplat till att man fortsatt föredrar resmål i närområdet eller det egna landet vilket påverkar resande från viktiga utlandsmarknader. Branschen har just nu stora utmaningar i att hitta kompetens samt att den fortsatta osäkerheten kring pandemins utveckling och rådande restriktioner skapar korta ledtider och sena avbokningar.

Ägarförhållanden

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

Koncernredovisning upprättas av moderbolaget Uppsala Stadshus AB.

Bolagets styrelse 2021

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

Ordinarie ledamöter

Erik Pelling (ordförande)
Fredrik Ahlstedt
Mohamad Hassan

Uppsala kommun
Uppsala kommun
Uppsala kommun

Adjungerad

Charlotte Skott VD
Susanna Kärvestedt, Administrativ chef

Destination Uppsala AB
Destination Uppsala AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019
Nettoomsättning	13 244	14 882	18 417
Resultat efter finansiella poster	4 542	5 506	943
Balansomslutning	22 555	13 889	13 226
Soliditet (%)	3	14	10
Justerat eget kapital	635	577	746

Förändring av eget kapital

	Aktie kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	7 871		207 871
Årets resultat			53 580	53 580
Belopp vid årets utgång	200 000	7 871	53 580	261 451

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	7 871
Årets vinst	53 580
	61 451

Disponeras så att
i ny räkning överföres **61 451**

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	2	13 243 870	14 881 802
Övriga rörelseintäkter		22 191 036	21 641 231
		35 434 906	36 523 033
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		- 77 510	- 398 991
Övriga externa kostnader	3	- 17 914 781	- 18 987 357
Personalkostnader	4	- 12 793 039	- 11 534 194
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		- 103 983	- 93 692
Övriga rörelsekostnader		- 3 283	- 1 835
		- 30 892 596	- 31 016 069
Rörelseresultat		4 542 310	5 506 964
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		12	- 708
		12	- 708
Resultat efter finansiella poster		4 542 322	5 506 256
Bokslutsdispositioner	5	- 4 400 000	- 5 650 000
Resultat före skatt		142 322	- 143 744
Skatt på årets resultat		- 88 742	- 24 951
Årets resultat		53 580	- 168 695

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	6	206 886	310 869
		206 886	310 869
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	7	56 804	65 441
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	10 000	10 000
		66 804	75 441
Summa anläggningstillgångar		273 690	386 310
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		476 369	17 822
Fordringar hos koncernföretag		19 003 406	11 364 815
Aktuella skattefordringar		277 616	459 672
Övriga fordringar	9	2 062 363	1 298 325
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	461 816	372 154
		22 281 570	13 512 788
Summa omsättningstillgångar		22 281 570	13 512 788
SUMMA TILLGÅNGAR		22 555 260	13 899 098

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
		200 000	200 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		7 872	176 566
Årets resultat		53 580	- 168 695
		61 452	7 871
Summa eget kapital		261 452	207 871
Obeskattade reserver	11	470 000	470 000
Långfristiga skulder	12		
Skulder till koncernföretag		13 907 703	9 507 703
Summa långfristiga skulder		13 907 703	9 507 703
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		310 246	0
Leverantörsskulder		3 656 235	903 947
Skulder till koncernföretag		883 188	281 400
Övriga skulder		455 708	385 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 610 728	2 143 119
Summa kortfristiga skulder		7 916 105	3 713 524
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 555 260	13 899 098

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Pågående tjänsteuppdrag

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

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

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

Pågående entreprenadarbeten och liknande

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

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

Anläggningstillgångar

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

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

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Justerat eget kapital

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

Not 2 Omsättningens fördelning

	2021	2020
Omsättningen per rörelsegren		
Nettoomsättning extern	1 073 125	1 991 111
Nettoomsättning inom Stadshuskoncernen	165 000	230 230
Nettoomsättning inom Kommunkoncernen	12 005 743	12 660 453
Övriga rörelseintäkter externa	48 037	143 931
Övriga rörelseintäkter inom Stadshuskoncernen	0	0
Övriga rörelseintäkter inom Kommunkoncernen	22 143 000	21 497 300
	35 434 906	36 523 025

Not 3 Operationella Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 832 563 kronor.

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	14	16
Män	5	5
	19	21
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	8 831 142	8 430 648
	8 831 142	8 430 648

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	754 762	527 629
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 763 834	2 229 036
	3 518 596	2 756 665

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

12 349 738 **11 187 313**

VD i bolaget är anställd av Uppsala kommun.
Arvode för VD uppdrag i Destination Uppsala AB faktureras av Uppsala kommun till bolaget.
Kostnad för VD uppdraget 2021 uppgår till 594 888 kronor.

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	- 4 400 000	- 5 650 000
	- 4 400 000	- 5 650 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	521 283	397 790
Inköp	0	123 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	521 283	521 283
Ingående avskrivningar	- 210 415	- 116 724
Årets avskrivningar	- 103 983	- 93 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 314 398	- 210 415
Utgående redovisat värde	206 885	310 868

Not 7 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	65 441	65 441
Avgående fordringar	- 8 637	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 804	65 441
Utgående redovisat värde	56 804	65 441

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 000	10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 000	10 000
Utgående redovisat värde	10 000	10 000

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	277 616	459 672
	277 616	459 672

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	69 445	67 708
Övriga förutbetalda kostnader	392 371	304 445
	461 816	372 153

Not 11 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2017	470 000	470 000
	470 000	470 000

Not 12 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernbidrag	13 907 703	9 507 703
	13 907 703	9 507 703

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna lönekostnader	320 259	570 743
Övriga upplupna kostnader	154 781	381 981
Övriga förutbetalda kostnader	2 135 688	1 190 392
	2 610 728	2 143 116

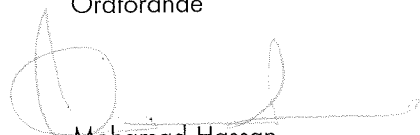
Destination Uppsala AB
Org.nr 556457-1460

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

Uppsala 17/2 2022


Erik Pelling
Ordförande



Fredrik Ahlstedt
Ledamot


Mohamad Hassan
Ledamot


Charlotte Skott
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

22 / 2 2022


Erik Svenson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Destination Uppsala AB för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 3-13 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Destination Uppsala ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-2. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Destination Uppsala AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



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

Uppsala den 22 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Erik S', with a long horizontal flourish extending to the right.

Erik Svenson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB

916634-0183

Räkenskapsåret

2021

Delägarna för Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Fastigheten innehåller ca 10 600 kvm lokaler. Vid årsskiftet var ca 1500 kvm vakant.

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

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

Viktiga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Under året har bolagets moderbolag bytt namn från AB Uppsala kommuns Industrihus (IHUS) till Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (UTAB). Moderbolagets personal har under året gått över till det nybildade bolaget Uppsala kommun arenor och fastigheter AB (UKAF). Bolaget förvaltas från och med september 2021 av ledning och personal i UKAF. Delar av fastighetsbeståndet i UTAB-koncernen är under försäljning/omstrukturering. Vid tidpunkten för bokslutet finns ingen pågående försäljning som omfattar fastigheten Kungsängen 1:11. Som ett led i omstruktureringen hos UTAB har Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB:s andel om 0,5% i Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB (org.nr 916634-0183) överlåtits till Uppsala Industrihus Cykeln AB per 1 januari 2022.

Risker

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

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

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

Framtida osäkerheter

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

Koncerttillhörighet

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

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

Samtliga med säte i Uppsala.

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

Bolagsmännen

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

Bolaget har sitt säte i Uppsala.

Bolagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	15 985	14 943	13 585	14 153
Resultat efter finansiella poster	6 653	3 009	6 349	7 251
Balansomslutning	115 479	118 409	121 756	107 766
Soliditet (%)	95	87	82	87
Justerat eget kapital	109 964	103 317	100 307	93 958

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital redovisas under Not 6.

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

N

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	15 985	14 943
		15 985	14 943
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-5 024	-5 005
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 307	-3 693
Övriga rörelsekostnader		0	-3 236
		-9 331	-11 934
Rörelseresultat		6 654	3 009
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2	0
		-1	1
Resultat efter finansiella poster		6 653	3 010
Bokslutsdispositioner		-1	-31
Resultat före skatt		6 652	2 979
Årets resultat		6 652	2 979

N

Balansräkning

Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	3	114 376	117 433
Inventarier, verktyg och installationer	4	98	125
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	796
		114 474	118 354

Summa anläggningstillgångar

114 474

118 354

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		354	28
Fordringar hos koncernföretag		31	0
Övriga fordringar		620	27
		1 005	55

Summa omsättningstillgångar

1 005

55

SUMMA TILLGÅNGAR

115 479

118 409

NW

Balansräkning

Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

6

Eget kapital vid räkenskapsårets början

103 286

100 307

Årets resultat

6 652

2 979

Summa eget kapital

109 938

103 286

Obeskattade reserver

33

31

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

456

702

Skulder till koncernföretag

3 413

12 421

Aktuella skatteskulder

160

246

Övriga skulder

827

850

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

652

873

Summa kortfristiga skulder

5 508

15 092

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

115 479

118 409

N

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Intäktsredovisning

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

Leasingavtal

Leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Inkomstskatter

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

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

Uppskjuten skatt vilken betalas i framtiden eller reducerar framtida skatt, redovisas för differenser mellan redovisade och skattemässiga värde på tillgångar och skulder, så kallade temporära skillnader.

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

Aven 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 sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga.

I den mån det senare bedöms som sannolikt att tillräckliga överskott kommer att finnas tillgängliga återförs reduktionen.

Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp.

Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Justerat eget kapital

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

N

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2021	2020
Av bolagets nettoomsättning avser försäljning till koncernbolag, %	82	87
Av bolagets inköp avser inköp från koncernbolag, %	51	27

Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	159 059	128 706
Inköp	427	3 099
Försäljningar/utrangeringar		-11 402
Omklassificeringar	796	38 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 282	159 059
Ingående avskrivningar	-41 626	-46 109
Försäljningar/utrangeringar		8 167
Årets avskrivningar	-4 280	-3 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 906	-41 626
Utgående redovisat värde	114 376	117 433
Bokfört värde byggnader	58 344	61 401
Bokfört värde mark	56 032	56 032
	114 376	117 433

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134	
Omklassificeringar		134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134	134
Ingående avskrivningar	-9	
Årets avskrivningar	-27	-9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36	-9
Utgående redovisat värde	98	125

M

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	796	38 791
Under året nedlagda kostnader		796
Omklassificeringar	-796	-38 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	796
Utgående redovisat värde	0	796

Not 6 Förändring av eget kapital

	Bundet eget kapital	Övrigt eget kapital	Årets resultat	Utgående belopp
Belopp vid årets ingång	59 803	40 504	2 979	103 286
Disposition av föregående års resultat	0	2 979	-2 979	0
Årets resultat	0	0	6 652	6 652
	59 803	43 483	6 652	109 938

Not 7 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.



Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB


Uppsala 2022-02-23



Peder Granath
Ordförande



Thomas Tjäder



Jan Lundberg



Kjell Haglund



Sara Pellving




Per Gunneson
Verkställande direktör

Uppsala Industrihus Cykeln AB

Uppsala 2022-02-23



Peder Granath
Ordförande


Thomas Tjäder


Jan Lundberg


Kjell Haglund


Sara Pellving


Per Gunneson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *28 februari 2022*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Maria Wigenfeldt

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB.s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

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

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

Företagsledningens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar


Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av företagsledningens förvaltning för Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB för år 2021.

Enligt vår uppfattning finns inget att anmärka.

Grund för uttalande

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

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



Företagsledningens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uppsala den 28 februari 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Maria Wigenfeldt'.

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Gottsunda Marknad AB

556643-0608

Räkenskapsåret

2021

Förvaltningsberättelse för 2021

Styrelsen och verkställande direktören för Gottsunda Marknad AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är företagets 19:e verksamhetsår.

Information om verksamheten

Bolaget är vilande och ägs av Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag och ingår därmed i Uppsala Stadshus AB-koncernen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året avyttrat 0,1 % av Fastighetsbolaget Storrreta HB (systerbolag).

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag	1 000	1 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0	0	0	-1
Balansomslutning	204	204	204	204	209

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	206	103 504	0	203 710
Årets resultat				0	0
Belopp vid årets utgång	100 000	206	103 504	0	203 710

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	103 504
disponeras så att i ny räkning överföres	103 504

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseresultat	2, 3	0	0

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

4

0

15 489

Summa anläggningstillgångar

0

15 489

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran moderbolag

203 711

188 222

203 711

188 222

Summa omsättningstillgångar

203 711

188 222

SUMMA TILLGÅNGAR

203 711

203 711

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

206

206

100 206

100 206

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

103 504

103 504

Summa eget kapital

203 710

203 710

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

1

1

Summa kortfristiga skulder

1

1

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

203 711

203 711

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Likvida medel

Likvida medel är placerade på koncernkonto hos Uppsala kommun och redovisas därför som kortfristig fordran/skuld.

Koncerntillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Uppsala Stadshus AB (org.nr. 556500-0642) med säte i Uppsala.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Fastighetsbolaget Storvreta HB	0%	0%	0 0

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elnaz Alizadeh
Ordförande

Paul Eskilsson
Ledamot

Cecilia Forss
Ledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

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

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

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

Årsredovisning för
Kretia 2 Fastighets AB
556938-3929

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Förändringar i eget kapital	5
Noter	6-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kretia 2 Fastighets AB, 556938-3929, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Ägande

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

Allmänt om verksamheten

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

Flerårsjämförelse

<i>tkr</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>Belopp i Tkr</i> <i>2017-12-31</i>
Nettoomsättning	10	10	11	-	-
Resultat	72	81	174	1 624	-7 289
Balansomslutning	11 674	12 181	12 800	14 535	12 744

Förslag till resultatdisposition

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

	<i>2021-12-31</i>
Balanserat resultat	5 311 679
Årets resultat	72 040
Totalt	5 383 719

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överförs

5 383 719

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Projektet för fastigheten Kronåsen 3:2 har skjutits framåt i tiden.

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Hysesintäkter	2	6	10
Övriga förvaltningsintäkter		3	-
Nettoomsättning		<u>9</u>	<u>10</u>
Underhållskostnader			
Driftkostnader	3,4	-46	-667
S:a Fastighetskostnader		<u>-46</u>	<u>-667</u>
Driftnetto		<u>-37</u>	<u>-657</u>
Bruttoresultat		<u>-37</u>	<u>-657</u>
Rörelseresultat		<u>-37</u>	<u>-657</u>
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-81	-88
Resultat efter finansiella poster		<u>-118</u>	<u>-745</u>
Bokslutsdispositioner		-	-
Återförda periodiseringsfonder		659	733
Erhållna koncernbidrag		-417	146
Skatt på årets resultat	6	-52	-53
Årets resultat		<u>72</u>	<u>81</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	1 609	1 479
		<u>1 609</u>	<u>1 479</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	8	1 308	1 360
		<u>1 308</u>	<u>1 360</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 917</u>	<u>2 839</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	7 991	6 676
Aktuell skattefordran		764	2 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2	-
		<u>8 757</u>	<u>9 342</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>8 757</u>	<u>9 342</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 674</u>	<u>12 181</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 312	5 230
Årets resultat		72	81
		5 384	5 311
Summa eget kapital		5 434	5 361
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	10	990	1 649
		990	1 649
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	11	5 158	5 169
		5 158	5 169
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		92	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	1
		92	2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 674	12 181

Förändringar i eget kapital

	<i>Antal aktier</i>	<i>Kvotvärde</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Eget kapital 2019-12-31	500	100	50	-	5 230	5 280
Årets resultat					82	82
Eget kapital 2020-12-31	500	100	50	-	5 312	5 362
Årets resultat					72	72
Eget kapital 2021-12-31	500	100	50	-	5 384	5 434

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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

Koncernuppgifter

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

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Personal

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

Inkomstskatter

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

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

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

Koncernbidrag

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset

Kretia 2 Fastighets AB tillämpar BFNAR 2020:1, Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

Not 2 Hyresintäkter

<i>Hyresintäkter</i>	2021	2020
Nettohyra lokaler		
Hyresintäkter garage, p-platser och övrigt	6	10
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	6	10
Summa hyresintäkter	6	10

Not 3 Driftkostnader

	2021	2020
Skötsel		623
Lokal administration	46	44
Summa	46	667

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2021	2020
Inköp (%)	95,9	16,9
Försäljning (%)	-	-

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till Uppsalahem AB	79	85
Övriga finansiella kostnader	2	3
Summa	81	88

Not 6 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	-	-
Skatt avseende tidigare år	-	1
Förändring av uppskjuten skatt	52	52
Summa skatt på årets resultat	52	53

Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
	Belopp	Belopp
Resultat före skatt	164	156
Skatt enligt gällande skattesats	34	33
Skillnad mellan bokförings- och skattemässiga värden på byggnader	-52	-53
Årets ej avdragsgilla räntor	16	18
Schablonränta på periodiseringsfond	2	2
Differens	-	-

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 077	1 077
Utgående anskaffningsvärde mark	1 077	1 077
Utgående bokfört värde mark	1 077	1 077
Anskaffningsvärde byggnader		
Ingående anskaffningsvärde		8 449
Utgående anskaffningsvärde byggnader		8 449
Avskrivning byggnader		
Ingående avskrivning		-8 449
Utgående ackumulerad avskrivning byggnader		-8 449
Utgående upp- och nedskrivning byggnad		
Utgående bokfört värde byggnader		-
Anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärden	402	402
Årets nyanskaffning	130	
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad	532	402
Summa bokfört värde byggnader och mark	1 609	1 479
Marknadsvärde byggnader och mark	127 000	127 000
Taxeringsvärde byggnader och mark	-	-

Not 8 Uppskjuten skatt

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

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

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:		
Vid årets ingång	1 360	1 412
Avskrivningar		-
Återförda belopp	-52	-52
Vid årets utgång	1 308	1 360
Summa uppskjuten skatt	1 308	1 360

Not 9 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Uppsalahem AB	7 991	6 676
Summa kortfristig fordran koncernföretag	7 991	6 676

Not 10 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond taxering 2016	-	659
Periodiseringsfond taxering 2017	990	990
Summa obeskattade reserver	990	1 649

Not 11 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Uppsalahem AB	5 158	5 169
Summa skulder till koncernföretag	5 158	5 169

Not 12 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser under 2020 eller 2021.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elnaz Alizadeh
Styrelseordförande

Paul Eskilsson
Styrelseledamot

Mattias Tegefjord
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

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

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

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

Årsredovisning för

Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB

556831-8348

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, 556831-8348, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Ägande

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

Allmänt om verksamheten

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

Flerårsjämförelse

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i Tkr 2017-12-31
Nettoomsättning	32	15	5	-	-
Resultat	-71	-268	-304	194	-
Balansomslutning	8 162	15 631	21 031	21 534	16 811

Förslag till resultatdisposition

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

	2021-12-31
Balanserat resultat	607 260
Årets resultat	-71 130
Totalt	536 130
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	536 130

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Byggprojektet för fastigheten Kvarngärdet 1:8 är under utveckling och beslut om inriktning förväntas tas under första delen av 2022.

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Övriga förvaltningsintäkter		32	15
Nettoomsättning		<u>32</u>	<u>15</u>
Driftkostnader	2,3	-48	-52
Fastighetsskatt		-32	-32
S:a Fastighetskostnader		<u>-80</u>	<u>-84</u>
Driftnetto		<u>-48</u>	<u>-69</u>
Bruttoresultat		<u>-48</u>	<u>-69</u>
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	4	-	-13 491
Rörelseresultat		<u>-48</u>	<u>-13 560</u>
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-71	-264
Resultat efter finansiella poster		<u>-119</u>	<u>-13 824</u>
Bokslutsdispositioner		-	-
Erhållna koncernbidrag		48	13 556
Årets resultat		<u>-71</u>	<u>-268</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6	8 117	7 686
		<u>8 117</u>	<u>7 686</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>8 117</u>	<u>7 686</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	-	7 892
Aktuell skattefordran		45	53
		<u>45</u>	<u>7 945</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>45</u>	<u>7 945</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 162</u>	<u>15 631</u>

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		607	375
Årets resultat		-71	-268
		536	107
Summa eget kapital		586	157
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	8	1 557	15 386
		1 557	15 386
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		10	88
Skulder till koncernföretag	9	6 009	-
		6 019	88
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 162	15 631

Förändringar i eget kapital

	<i>Antal aktier</i>	<i>Kvot- värde</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Eget kapital 2019-12-31	500	100	50	-	375	425
Årets resultat					-268	-268
Eget kapital 2020-12-31	500	100	50	-	107	157
Årets resultat					-71	-71
Aktieägartillskott					500	500
Eget kapital 2021-12-31	500	100	50	-	536	586

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Koncernuppgifter

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

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Personal

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

Inkomstskatter

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

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

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

Koncernbidrag

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

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

Företagets fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 6.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset

Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB tillämpar BFNAR 2020:1, Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

Not 2 Driftkostnader

	2021	2020
Lokal administration	46	51
El, vatten och sophämtning	2	1
Summa driftkostnader	48	52

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2021	2020
Inköp (%)	90,2	96,5
Försäljning (%)	-	-

Not 4 Försäljning av fastigheter och liknande engångsposter

	2021	2020
Utrangering av komponenter	-	13 491 311
Summa	-	13 491 311

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till Uppsalahem AB	63	255
Diverse avgifter	8	9
Summa	71	264

Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde mark	1 198	1 198
Utgående anskaffningsvärde mark	<u>1 198</u>	<u>1 198</u>
Utgående bokfört värde mark	<u>1 198</u>	<u>1 198</u>
Anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärden	6 488	19 539
Årets nyanskaffning	431	440
Sålt/utrangerat under året		-13 491
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad	<u>6 919</u>	<u>6 488</u>
Summa bokfört värde byggnader och mark	8 117	7 686
Marknadsvärde byggnader och mark	40 000	40 000
Taxeringsvärde byggnader och mark	6 400	6 400

Not 7 Korfristiga fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Uppsalahem AB	-	7 892
Summa kortfristig fordran hos koncernföretag	-	7 892

Not 8 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Uppsalahem AB	1 557	15 386
Summa	1 557	15 386

Not 9 Kortfristiga skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Uppsalahem AB	6 009	-
Summa	6 009	-

Not 10 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser under 2020 eller 2021.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elnaz Alizadeh
Styrelseordförande

Paul Eskilsson
Styrelseledamot

Mattias Tegefjord
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

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

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

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

Årsredovisning
för
Uppsala Bostadsförmedling AB
556109-6628

Räkenskapsåret
2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Kassaflödesanalys	5
Noter	6

Handwritten notes:
A.T.
B.
M
9 m
AB
3

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Bostadsförmedling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förmedlingen av hyresrätter har utvecklats i hög takt sedan starten 2016. Vid årsskiftet hade bostadsförmedlingen avtal med 49 hyresvärdar och har under året förmedlat 7 098 bostäder. Bostadsförmedlingen hade vid årets slut 117 567 betalande kunder i bostadskön. Bolaget har under året vidareutvecklat förmedlingssystemet och via ett samverkansavtal startat samarbete med Boplats Syd. Samarbetet innebär både kostnadseffektivisering och utveckling av processer och system.

En större hyresvärd justerade sina riktlinjer för uthyrning i slutet av 2021. Förändringarna ska tillämpas från 1 februari 2022. Justeringen kommer innebära minskade förmedlingsintäkter och ökade personalkostnader jämfört med den budget som styrelsen har beslutat för 2022.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	33 157	30 962	27 797	26 430	24 222
Resultat efter finansiella poster	2 843	1 186	-1 146	-639	1 732
Balansomslutning	36 563	31 062	27 892	29 059	27 651
Soliditet (%)	20,3	20,8	24,4	24,1	25,9

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Fond för utveckl.utg	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	8 023 998	20 000	-1 343 296	-336 358	6 464 344
Avskrivning egen upparbetning		6 659 353		-6 659 353		0
Omf fg års resultat				-336 358	336 358	0
Årets resultat					-280 794	-280 794
Belopp vid årets utgång	100 000	14 683 351	20 000	-8 339 007	-280 794	6 183 550

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår till 7 000 000 kr.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including names like "Å", "E", "PES", "UAB", "AV", and "me".

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 339 007
årets förlust	-280 794
	-8 619 801
behandlas så att i ny räkning överföres	-8 619 801

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials and the name "MOTAS".

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		33 156 778	30 961 925
Aktiverat arbete för egen räkning		7 899 489	1 656 419
Övriga rörelseintäkter		2 189 632	447 911
		43 245 899	33 066 255
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-13 733 197	-8 416 481
Personalkostnader	2	-24 687 504	-21 508 799
Avskrivningar		-1 938 748	-1 909 443
		-40 359 449	-31 834 723
Rörelseresultat		2 886 450	1 231 532
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-43 396	-45 480
		-43 265	-45 458
Resultat efter finansiella poster		2 843 185	1 186 074
Bokslutsdispositioner		-3 195 732	-1 557 379
Resultat före skatt		-352 547	-371 305
Skatt på årets resultat		71 753	34 947
Årets resultat		-280 794	-336 358

AB
AE
AV
AB
AV

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Affärssystem		15 722 620	7 642 154
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	4, 5	0	1 656 419
		15 722 620	9 298 573
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	6	560 488	1 023 853
		560 488	1 023 853
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		15 833 307	15 833 307
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	1 012 293	775 653
Uppskjuten skattefordran		291 481	219 728
		17 137 081	16 828 688
Summa anläggningstillgångar		33 420 189	27 151 114
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 743 536	182 750
Skulder hos koncernföretag		0	3 077 540
Övriga fordringar		344 122	139 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 055 338	510 949
		3 142 996	3 910 685
Summa omsättningstillgångar		3 142 996	3 910 685
SUMMA TILLGÅNGAR		36 563 185	31 061 799

AT er
AT MO
B m
MABD

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1000 aktier)		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Fond för utvecklingsutgifter		14 683 350	8 023 998
		14 803 350	8 143 998
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-8 339 007	-1 343 296
Årets resultat		-280 794	-336 358
		-8 619 801	-1 679 654
Summa eget kapital		6 183 549	6 464 344
Avsättningar			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	8	1 012 293	775 653
Summa avsättningar		1 012 293	775 653
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		6 588 608	3 392 876
Summa långfristiga skulder		6 588 608	3 392 876
Kortfristiga skulder			
Koncernkonto	9	2 074 120	0
Leverantörsskulder		825 730	1 475 182
Skulder till koncernföretag		47 947	178 670
Aktuella skatteskulder		0	76 768
Övriga skulder		2 723 256	2 421 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 107 682	16 276 353
Summa kortfristiga skulder		22 778 735	20 428 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 563 185	31 061 799

Es ET
RET M
B ML
AV AB DV

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 886 451	1 231 532
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 132 123	2 100 625
Betald skatt	275 689	-495 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 294 263	2 837 142
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 560 786	-76 875
Förändring av kortfristiga fordringar	4 050 139	-3 826 813
Förändring av leverantörsskulder	-780 175	1 574 472
Förändring av kortfristiga skulder	1 132 629	1 385 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 136 070	1 893 059
Investeringsverksamheten		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-7 899 430	-1 656 419
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-236 640	-236 640
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 136 070	-1 893 059
Årets kassaflöde	0	0
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	0	0

ES
B
M. AB
AV
OK

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernredovisning

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "BT", "es", "AT", "ML", "AB", and "W".

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	45	39

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-41 802	-42 281
Övriga räntekostnader	-1 594	-3 198
	-43 396	-45 479

Not 4 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Pågående projekt	0	1 656 419
	0	1 656 419

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

Not 5 Immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 161 192	13 161 192
Aktiverat under året	9 555 849	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 717 041	13 161 192
Ingående avskrivningar	-5 519 038	-4 202 918
Årets avskrivningar	-1 475 383	-1 316 120
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 994 421	-5 519 038
Utgående redovisat värde	15 722 620	7 642 154

ES
M
OK AB

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the letters "AB" and "AC".

Not 6 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 093 647	3 093 647
Inköp	0	0
Utrangering	0	0
Omklassificering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 093 647	3 093 647
Ingående avskrivningar	-2 069 794	-1 476 471
Utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-463 365	-593 323
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 533 159	-2 069 794
Utgående redovisat värde	560 488	1 023 853

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	775 653	539 013
Inköp	236 640	236 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 012 293	775 653
Utgående redovisat värde	1 012 293	775 653

Not 8 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Pensioner och liknande förpliktelse		
Belopp vid årets ingång	775 653	539 013
Årets avsättningar	236 640	236 640
	1 012 293	775 653

Not 9 Checkräkningskredit

Bolaget har beviljats en checkkredit 20 mkr.

Not 10 Uppskattning och bedömning av immateriella anläggningstillgångar

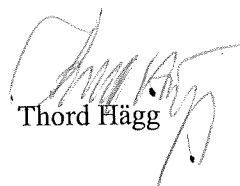
Bedömningen är gjord av företagsledningen att affärssystemet Barbros redovisade värde stämmer överens med det verkliga värdet på tillgången på balansdagen. Det verkliga värdet av tillgången skulle kunna anses minska om verksamheten på längre sikt fortsätter att göra underskott, vilket borde föranleda nedskrivning av tillgången. Anledning till underskottet på balansdagen anses dock inte vara kopplat till värderingen av tillgången och den ekonomiska planen visar att verksamheten har en budget i balans 2021.

[Handwritten signatures and initials]
B
M
M
AB

Uppsala 11 februari 2022



Monica Östman
Ordförande



Thord Hägg



Alva Brenner



Kurt Troell



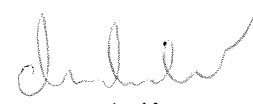
Alexandra Valdez



Daniel Simmons



Andreas Tyrberg



Mona Lindén
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 februari 2022

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB



Erik Svenson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Bostadsförmedling AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Bostadsförmedling ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Bostadsförmedling AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 22 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Svenson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Uppsala Industrihus Cykeln AB

556445-3859

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Industrihus Cykeln AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Under året har bolagets moderbolag bytt namn från AB Uppsala kommuns Industrihus till Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (UTAB). Moderbolagets personal har under året gått över till det nybildade bolaget Uppsala kommun arenor & fastigheter AB (UKAF). Bolaget förvaltas från och med september 2021 av ledning och personal i UKAF.

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

Risker

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

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

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

Framtida osäkerheter

En av bolagets lokaler om 1000 kvm är vakant årsskiftet 2021. Ingen ny hyresgäst finns kontrakterad vid tidpunkten för bokslutet.

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

Koncern tillhörighet

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

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

Styrelsen

Bolaget styrelse utgörs av Peder Granath ordförande, Thomas Tjäder ledamot, Jan Lundberg ledamot, Sara Pellving ledamot, Kjell Haglund ledamot samt Per Gunneson verkställande direktör.

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

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 000	7 000	45 299	1 216	60 515
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			1 216	-1 216	0
Årets resultat				-1 758	-1 758
Belopp vid årets utgång	7 000	7 000	46 515	-1 758	58 757

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	46 515 065
årets förlust	-1 757 728
	44 757 337

disponeras så att i ny räkning överföres	44 757 337
---------------------------------------------	------------

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



Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		9 293	8 953
		9 293	8 953
Rörelsens kostnader	2, 3		
Övriga externa kostnader		-3 540	-3 508
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 851	-4 521
Övriga rörelsekostnader		-248	0
		-8 639	-8 029
Rörelseresultat		654	924
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	0
		-1	1
Resultat efter finansiella poster		653	925
Bokslutsdispositioner		-2 794	679
Resultat före skatt		-2 141	1 604
Skatt på årets resultat		383	-388
Årets resultat		-1 758	1 216

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	4	71 207	69 300
Inventarier, verktyg och installationer	5	564	946
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	595	5 487
		72 366	75 733

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		863	892
		863	892

Summa anläggningstillgångar

73 229 **76 625**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		191	353
Fordringar hos koncernföretag		6 515	4 274
Övriga fordringar		23	576
		6 729	5 203

Summa omsättningstillgångar

6 729 **5 203**

SUMMA TILLGÅNGAR

79 958 **81 828**

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

7 000

7 000

Reservfond

7 000

7 000

14 000

14 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

46 515

45 299

Årets resultat

-1 758

1 216

44 757

46 515

Summa eget kapital

58 757

60 515

Obeskattade reserver

469

453

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

5 114

5 526

Summa avsättningar

5 114

5 526

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

257

2 771

Skulder till koncernföretag

13 597

10 653

Aktuella skatteskulder

25

201

Övriga skulder

333

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 406

1 709

Summa kortfristiga skulder

15 618

15 334

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

79 958

81 828

W

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvälningsfastigheter

Mark	0
Markanläggningar	20 år
Stomme och grund	50 år
Tak	25-50 år
Fasad	25-50 år
installationer	25-50 år
Inre ytskikt	15-30 år
Hyresgästanpassningar	hyreskontraktets löptid

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

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

Uppskjuten skatt vilken betalas i framtiden eller reducerar framtida skatt, redovisas för differenser mellan redovisade och skattemässiga värde på tillgångar och skulder, så kallade temporära skillnader.

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

Även kostnader som är skattemässigt avdragsgilla senare än de redovisas i resultaträkningen kan ge upphov till uppskjutna skattefordringar. Uppskjuten skatt beräknas på de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till skattemässiga underskottsavdrag redovisas, i den mån det bedöms som sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas i framtiden.

Vid varje balansdag omprövas den uppskjutna skattefordrans redovisade värde och reduceras i den mån det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga.

I den mån det senare bedöms som sannolikt att tillräckliga överskott kommer att finnas tillgängliga återförs reduktionen.

Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerat eget kapital

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen, %	34	33
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag i koncernen, %	39	28

Not 3 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda

Not 4 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 336	108 032
Inköp	1 068	304
Försäljningar/utrangeringar	-962	
Omklassificeringar	5 437	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 879	108 336
Ingående avskrivningar	-32 051	-28 024
Försäljningar/utrangeringar	714	0
Årets avskrivningar	-4 350	-4 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 687	-32 051
Ingående nedskrivningar	-6 985	-6 985
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 985	-6 985
Utgående redovisat värde	71 207	69 300
Bokfört värde byggnader	55 101	53 194
Bokfört värde mark	16 106	16 106
	71 207	69 300

NW

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 469	2 469
Inköp	68	
Omklassificeringar	51	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 588	2 469
Ingående avskrivningar	-1 523	-1 029
Årets avskrivningar	-501	-494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 023	-1 523
Utgående redovisat värde	564	946

W


Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

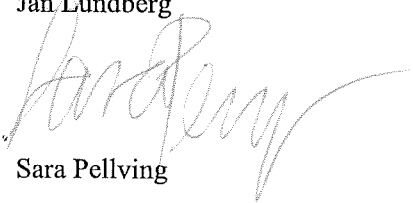
	2021-12-31	2020-12-31
Nedlagda kostnader	5 487	361
Under året nedlagda kostnader	595	5 127
Omklassificeringar	-5 487	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	595	5 487
Utgående redovisat värde	595	5 487


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2022-03-31 för fastställelse.

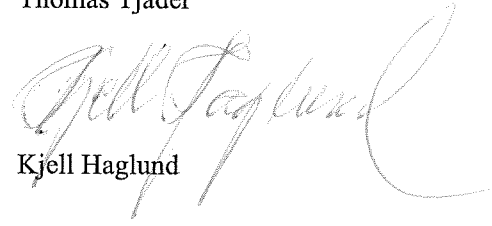
Uppsala 2022-02-23

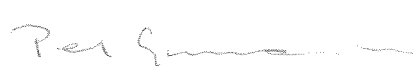

Peder Granath
Ordförande


Jan Lundberg


Sara Pellving



Thomas Tjäder


Kjell Haglund


Per Gunneson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 februari 2022

Öhrlings PriceWaterhouseCooper AB


Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Industrihus Cykeln AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Industrihus Cykeln ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Industrihus Cykeln AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 28 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB

556457-1452

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Handwritten notes and signatures:
Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including a large circled signature and other illegible marks.

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommun arenor och fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Uppsala kommunfullmäktige beslutade den 2-3 november 2020 att bilda bolaget Uppsala kommun arenor och fastigheter AB (Arenor och fastigheter) genom en sammanslagning av:

- Uppsala R2 AB (namnändrat 2021-03-29 till Uppsala kommun arenor och fastigheter AB)
- Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB
- Fyrishov AB
- Uppsala kommun Sport och rekreationsfastigheter AB
- Fastighetsdriftenheten på fastighetsstaben (del av Uppsala kommunledningskontor)
- Anläggningsdrift och bokningsadministration på Idrotts- och fritidsavdelningen (del av Uppsala kommun Stadsbyggnadsförvaltningen)

KF beslutade även att Arenor och fastigheter ska sköta förvaltningen av Uppsala Utvecklingsfastigheter AB (f.d. Uppsala kommun Industrihus AB) samt beslutade, under september 2021, om motsvarande för Uppsala Kommuns Fastighets AB.

Beslutsunderlaget i KF formulerade följande mål med sammanslagningen:

- *Ökad medborgarnytta, särskilt för föreningslivet med utvecklad service och tydligare kontaktvägar*
- *Starkare politiskt genomslag och ökad effektivitet i genomförandet av politiska beslut*
- *Högre kostnads- och intäktseffektivitet*

Som förberedelse för sammanslagningen förvärvade den 1 januari 2021 R2 AB (namnändrat 2021-03-29 till Uppsala kommun arenor och fastigheter AB) Fyrishov AB, Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB och Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB från Uppsala Stadshus AB.

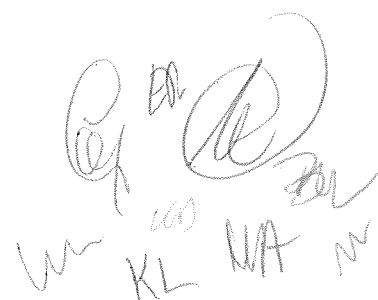
Den 1 september 2021 startade, genom att verksamhetsövergång av alla berörda medarbetare, Uppsala kommun arenor och fastigheter AB sin verksamhet.

De helägda dotterbolagen Fyrishov AB, 556380-4524, Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB, 556911-0736, och Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB, 556911-0744, har genom fusion övertagits av Uppsala kommun arenor och fastigheter AB enligt bestämmelserna i aktiebolagslagen och i enlighet med BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion. Fusionens verkställighet registrerades av Bolagsverket 2021-09-22, vilket tillika utgör fusionsdagen.

Ägarförhållande

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB är ett helägt kommunalt aktiebolag verksamt inom fastighets- och besöksnärringsbranschen i Uppsala kommun. Bolaget är ett helägt dotterbolag i Uppsala Stadshus AB-koncernen.

Företaget har sitt säte i Uppsala.



Handwritten signatures and initials, including 'KL', 'NA', and 'M', are present at the bottom right of the page.

Styrelse och ledning

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls den 15 februari 2021. Styrelsens arbete bedrivs utifrån aktiebolagslagens krav och av styrelsen fastställd arbetsordning. En särskild instruktion reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen utses av kommunfullmäktige och speglar de politiska partiernas representation i kommunfullmäktige. Även ersättning till styrelsen beslutas av kommunfullmäktige.

Styrelsen hade vid bokslutsdatumet följande sammansättning:

Ordförande: Erik Pelling (S)	1:e vice ordförande: Mohamad Hassan (L)	2:e vice ordförande: Fredrik Ahlstedt (M)
---------------------------------	--------------------------------------------	----------------------------------------------

Ledamöter:

Mattias Kristenson (S)	Peder Granath (S)	Mats Dafnäs (L)
Madeleine Andersson (M)	Curt Malmenstedt (C)	MahleLoa Mothata (S)
Linda Eskilsson (MP)	Martin Eliasson (KD)	Karolin Lundström (V)
Kent Kumpula (SD)		

Suppleanter:

Ismail Kamil (L)	Helena Ersson (S)	Thomas Tjäder (M)
Karin Karelius (V)		

Bolagsledningen består 2021-12-31 av:

VD Thomas Perslund
CFO/Vice VD Claes Enskär

Affärsområdeschefer:

AO Fastighet Per Gunnesson	AO Drift och teknik Mikael Malm
AO Verksamhet Stefan Wittberg	AO Service Anna Selqvist

Samt affärs-/verksamhetsutvecklare:

Sofie Blomgren, Evenemang och Upplevelser	Martin Wallqvist, Internkultur och organisation
-------------------------------------------	-------------------------------------------------

Mål och måluppfyllelse

I Uppsala kommun har tre bolag en, av KF beslutad, ägaridé. Ägaridéen tydliggör ägarens syn på bolagets roll i Uppsalas långsiktiga utveckling och är bolagets långsiktiga direktiv. Den möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer tillitsbaserad styrning och är en grund för kvalitativa samtal, uppföljning och ägardialog om hur bolagen lever upp till idén.

Bolagets ägaridé bedöms att vara delvis uppfylld under 2021, då bolaget följer ägaridéen. Att den bara bedöms att vara delvis uppfylld beror på att systematisk styrning med vision, affärsidé och övergripande mål ännu inte har formulerats.

Ägaridéen stärker Uppsala kommun arenor och fastigheter AB roll som det bolag, som med kunden i fokus ska äga, förvalta, bygga och utveckla arenor och fastigheter i Uppsala stad och landsbygd.

Bolaget har under 2021 ägt och förvaltat 63 egna fastigheter och på uppdrag från Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB och Uppsala kommuns Fastighets AB förvaltat ytterligare 13 fastigheter. Bolaget har dessutom drivit den egenägda arenan Fyrishov samt skött driften av Uppsala kommuns Idrott- och Fritidsnämnds inhyrda anläggningar. Bland dessa anläggningar ingår bl.a. arenan Studenternas och stora delar av Gränby sportfält som ägs av bolaget men hyrs ut till kommunen.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like 'KL', 'MA', and 'MA'.

Arenor och fastigheter har under senhösten koordinerat om- och nybyggnationen av Stadshuset. Stadshuset färdigställdes under hösten och Uppsala kommun, som hyresgäst, fick tillträde i november. Hyresgästens inflyttning blev till viss del fördröjd på grund av pandemins effekter på leveranser av möbler och annan kontorsutrustning.

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

Fyrishov är ett av kommunens största besöksmål och bolagets anpassning med bland annat sektionering av anläggningens utrymmen, möjliggjorde öppettider som medverkade i arbetet med en ökad och jämlik folkhälsa trots de pandemirestriktioner som har rått under 2021.

I rollen som kommunens verktyg för att koordinera och projektera om- och nybyggnation av arenor och fastigheter har flera utredningar och upphandlingar initierats under 2021. En upphandling av byggnationen av Uppsala Evenemangs- och Eventarena påbörjades under hösten.

Tillsammans med kommunledningen och stadsbyggnadsförvaltningen har bolaget fortsatt det tidigare startade utredningsarbetet avseende kommunens framtida behov av badanläggningar. Utredningen kring badanläggningar är ett exempel på bolagets arbete med att vara ett föredöme i att skapa sammanhållning och gemensam riktning i hela om kommunen och i att aktivt bidra till att kommunens delar tillsammans bildar en helhet. Ett annat viktigt exempel är att bolaget är pilot i att utveckla ett nära samarbete med staberna på kommunledningskontoret i stället för att bygga egen spetskompetens inom dessa administrativa funktioner. De områden där samverkan så här långt nått längst är med HR-staben, IT-staben, Upphandlingsavdelningen, Finansavdelningen och Stadsarkivet.

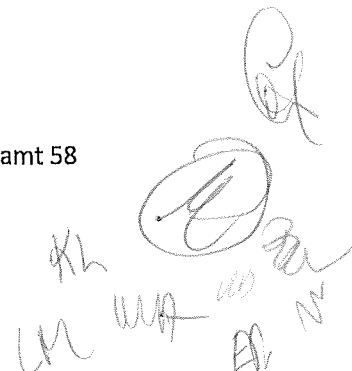
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets arbete från starten i september till december 2021, har fokuserats på att forma det nya bolaget och bolagets organisation. Fem mindre bolag/enheter ska smältas samman och bilda en större helhet. Detta har inneburit att alla rutiner och processer har behövts gås igenom och anpassas till en förändrad verksamhetsinriktning. Detta samtidigt som den löpande verksamheten haft krav på sig att fungera med så små störningar som möjligt för kunder och brukare. Arbetet med att utveckla och förbättra bolagets rutiner och processer kommer att fortgå under hela 2022.

Arenor och fastigheter AB verksamhet kan sammanfattas i tre verksamhetsinriktningar.

- 1) Tillgångsförvaltning (primärt fastigheter)
 - i) Bygga, äga, förvalta och hyra ut lokaler med Uppsala kommun som dominerande hyresgäst
 - ii) Bygga, äga och förvalta lokaler och anläggningar för den egna verksamheten
- 2) Tjänsteförsäljning (huvudsakligen med kommunen och egna verksamheter som kund)
 - i) Teknisk förvaltning inom fastighetsområdet (Byggservice, fastighetsskötsel, anläggningsskötsel och drift)
 - ii) Administrativa tjänster (Föreningservice, felanmälan, evenemangsservice)
- 3) Erbjudna upplevelser och evenemang inom besöksnäringen (arenamanagement).
 - i) Arenamanagement med stödverksamheter
 - (1) Badanläggningar, simundervisning mm
 - (2) Fullserviceleverantör till arrangörer inom evenemang och event
 - ii) Drift av arenor åt Uppsala kommun

Bolaget är organiserat i 4 affärsområden och hade 31 december 2021 216 fast anställda samt 58 visstidsanställda medarbetare (de visstidsanställda med varierande tjänstgöringsgrad).



Arenor och fastigheter äger 63 fastigheter och förvaltar ytterligare 13 fastigheter. Fastigheterna omfattar ca 258 000 m² BTA och ca 320 Hektar mark. Under 2021 har bolaget förvärvat mark för att uppföra en brandstation i Almunge på beställning från Uppsala kommuns räddningsnämnd.

Bolaget äger och driver arenan Fyrishov i egen regi och sköter driften på arenan Studenternas på uppdrag av Uppsala kommun. Fyrishov är ett av Sveriges största besöksmål (ca 1,4 miljoner besökare ett normalår). Verksamheten håller öppet alla dagar året runt från tidig morgon till sen kväll.

Verksamheternas höga tillgänglighet och breda utbud bidrar både till en ökad folkhälsa och till näringslivsutveckling i Uppsala.

Studenternas är en idrottsarena för elitfotboll och bandy där flera elitlag har sin hemvist.

Bolaget äger även stora delar av Gränby sportfält och är en viktig aktör i sportfältets framtida utveckling.

Flera utredningar och upphandlingar har även initierats under 2021. Här kan nämnas upphandling av byggnationen av Uppsala Evenemangs- och Eventarena, som påbörjades under hösten 2021 (upphandlingen beräknas vara klar under våren 2022) som ett exempel och ett annat är en utredning tillsammans med KLK och SBF av Uppsala kommuns framtida behov av badanläggningar.

Covid-19

Bolaget har huvudsakligen påverkats av Covid-19 i verksamheten på arenan Fyrishov. För övrig verksamhet har en mindre ekonomisk påverkan skett genom behov av hyresrabatter.

Arenan Fyrishov tvingades hålla stängt under större delen av första halvåret 2021, men kunde under sommaren stegvis börja öppna upp verksamheten. Fr.o.m. 29/9 2021, när restriktionerna efter tredje vågen lyftes kunde verksamheten öppnas upp i ordinarie omfattning, men med fortsatt uppmaning till kunder och besökare att hålla avstånd, tvätta händer och stanna hemma vid symptom.

Verksamheten återgick gradvis till en mer normal nivå tills de nya restriktioner trädde i kraft under december då vissa anpassningar återigen fick göras. Dock blev påverkan på antal badbesök under december marginell. När det gäller event och evenemang, som normalt sett har längre ledtider innan genomförande, kom aktiviteten igång fortare än planerat under okt-nov men bromsade in igen i december. Bl.a. beslutade arrangören att ställa in Storstvretacupen på grund av de nya restriktionerna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 1 januari 2022 förvärvade Arenor och fastigheter dotterbolagen Uppsala kommun Industrihus Förvaltnings AB och Uppsala kommun Industrihus Brand HB från Uppsala kommun

Utvecklingsfastigheter AB. Detta i enlighet med Uppsala kommunfullmäktiges beslut den 29 april 2019. Under januari överlämnades badutredningen till KS för politisk behandling.

Den entreprenadtivist om renoveringen av Gottsundabadet som bolaget tagit över från Fyrishov AB nådde förlikning i februari 2022.

Ekonomiskt utfall

Bolagets nettoomsättning uppgick till 300,5 Mkr. Därutöver uppgick övriga rörelseintäkter till 58,8 Mkr. Övrig rörelseintäkterna avser dels ersättning från Uppsala kommun för kostnader i tidigt skede i projekt som fått förändrade förutsättningar (44,5 Mkr) samt dels statliga bidrag beroende på Covid och dels effekter av verksamhetsöverlåtelse som inte är resultatpåverkande.

Årets resultat (inklusive koncernbidrag om 98,8 Mkr) blev ett överskott om 60,2 Mkr.

Årets rörelseresultat (resultat före finansiella poster och bokslutsdispositioner) blev ett överskott med 4 Mkr vilket är ca 1 Mkr bättre än bolagets avkastningskrav (3 Mkr).

Handwritten signatures and initials: KLK, MA, and others.

Investeringar

Årets investeringar under 2021 uppgick till 224,8 Mkr. Den övervägande del avser Stadshuset (169 Mkr) som färdigställdes under året och togs i bruk i november.

Resterande 55,8 Mkr fördelar sig på ett antal mindre projekt (storleksordning 0,5 - 12,4 Mkr per projekt). Under året slutaktiverades även Studenternas fotboll.

Pågående projekt

Vid årsskiftet hade bolaget pågående projekt om 119,1 Mkr i balansräkningen. Däribland ingår ej avslutade delar av Stadshuset och kontorshuset på Studenternas samt ett 50-tal mindre projekt. Där ingår också förberedelsekostnader för de större projekt som är i tidigt skede eller där beslut om start väntas under 2022:

- Uppsala Evenemangs- och Eventarena
- Simhall Gränby
- Multihuset Rosendal
- Almunge Brandstation

Fastighetsbeståndet

Arenor och fastigheter AB äger 63 fastigheter och förvaltar ytterligare 13 fastigheter. Fastigheterna omfattar ca 258 000 m² BTA och ca 320 Hektar mark. Under 2021 har bolaget förvärvat mark för att uppföra en brandstation i Almunge. Fastigheterna har ett bokfört restvärde om 3.236 Mkr. En intervärdering genomfördes vid årsskiftet som indikerade ett marknadsvärde om 4.171 Mkr.

Finansiering

Bolagets finansieras sig via Uppsala kommuns internbank. Vid årsskiftet hade bolaget 18 lån som tillsammans uppgick till 2.950 Mkr. Nettoupplåning under 2021 uppgick till 320 Mkr. Aktuell räntesats 21.1231 hade minskat till 1,0658% (1,1282% 201231) Genomsnittlig räntekostnad blev 1,0692% för räkenskapsåret.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Även 2022 kommer vara ett år som präglas av uppbyggnaden av bolaget och dess organisation.

Besöksnäring

Covid-19 har under 2020-2021 inneburit kraftig påverkan på besöksnäringen både globalt, nationellt och lokalt i Uppsala och kommer fortsatt vara en stor osäkerhetsfaktor framåt. Det är idag mycket svårt att bedöma de långsiktiga effekterna av pandemin och hur den kommer att påverka framtida konsumtions- och resemönster. Det är även svårt att bedöma vad som blir den kvarstående effekten av den snabba digitalisering som tvingats fram under 2020-2021. Kommer resande och konsumtion minska eller öka? Kommer det finnas ett uppdämt behov av till exempel långa utlandsresor eller kommer Covid medföra kvarstående försiktighet som leder till ökad efterfrågan på aktiviteter nära hemmet?

Den ekonomiska utslagning av aktörer som Covid-19 medfört gör det också osäkert hur utvecklingen blir framåt.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "KL" and "WA" and a circled signature.

Fastighetsbranschen

Arenor och fastigheter arbetar nästan uteslutande mot beställning från Uppsala kommun, som också är bolagets helt dominerande hyresgäst. Detta innebär att bolaget har begränsad exponering för de risker som normalt finns inom fastighetsbranschen. Dock äger bolaget vissa fastigheter där marknadsexponeringen är större. Ett exempel är kontorsbyggnaden vid Studenternas, som stod färdig i samband med att Covid-19 bröt ut. Takten för bolagets uthyrning har påverkats av Covid-19 och kommer fortsätta att påverkas framåt. Den kan konstateras att det finns en osäkerhet hos potentiella hyresgäster kring hur framtidens arbets- och kontorsmarknad kommer se ut. Samma förändringar som kan ses i besöksbranschen ger även en osäkerhet kring utformning och behov av kontor generellt sett. En annan stor osäkerhetsfaktor är de globala problemen med materialbrist, leveransproblem och kraftiga inflationsutbrott. Detta riskerar att påverka både kostnaderna för bolagets investeringsprojekt men kan också medföra förseningar av projekt.

Den höga inflationstakten, om den permanentas, riskerar att medföra stigande marknadsräntor som i sin tur kan leda till högre hyresnivåer. Detta blir i så fall en utmaning för Uppsala kommun att bära som kan leda till behov att förändra eller helt stoppa planerade investeringar.

Hållbarhetsupplysningar

Under januari-augusti har fusionsbolagen bedrivit sitt sedvanliga hållbarhetsarbete.

Fyrishov

Fyrishov AB har genom sin verksamhet bidragit till en ökad samhällsnytta för Uppsala, till exempel ökad simkunnighet, träningsmöjligheter för idrottsföreningar och som en viktig del av besöksnäringen. Bolaget har under året haft ett aktivt och brett hållbarhetsarbete, både inom social och miljömässig hållbarhet. Man har arbetat i enlighet med ISO 26000 Vägledning för socialt ansvarstagande, som innebär bland annat att bolaget har erbjudit arbetsträning och praktik till många skolungdomar och arbetsplatspraktik för nyanlända, bolaget beaktar jämställdhetsaspekten i hela verksamheten samt lägger stor vikt vid etiska affärsmetoder och motverkar jäv och korruption.

Inom miljömässig hållbarhet kan nämnas solcellsanläggningar, en förnyad Green Building-certifiering för multihallar C-F och en Svanen-certifierad restaurang med kravmärkt och lokalproducerat utbud. Samtliga bolagets transportfordon är el-drivna.

Uppsala kommun förvaltningsfastigheter AB

FFAB har trots besked om avyttring och bolagsfusion fortsatt som en stark hållbarhetsaktör i Uppsala under 2021. Hållbarhetsarbetet har under året varit integrerat i den dagliga verksamheten genom att man aktivt arbetat med att alla medarbetare ska känna ägandeskap över frågor inom hållbart företagande. Inom miljömässig hållbarhet har man fortsatt köpt in Bra Miljöval-el och C2-neutral fjärrvärme och fjärrkyla från Vattenfall. FFAB har arbetat kontinuerligt med materialval med hjälp av Byggvarubedömningen i pågående byggprojekt. Ett systematiskt arbete med att energieffektivisera inom fastighetsbeståndet har fortsatt bedrivits under 2021.

FFAB har arbetat med att synliggöra frågor om jämställdhet ur ett hyresvärdperspektiv. Detta arbete har gjorts tillsammans med KLK:s hållbarhetsavdelning; som arbetat med bland annat kartläggning av ekonomiska investeringar ur ett jämställdhetsperspektiv.

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB

I fokus de senaste åren har legat bland annat solenergi, hållbart byggande samt social hållbarhet. Dessa fokusområden fortsatte Sportfastigheter att arbeta med även 2021.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like ER, KL, and a circled signature.

Klimatarbetet har byggts på antagna klimatutmaningar inom ramen för Uppsala klimatprotokoll, som handlar om energieffektiviseringar, klimatsmart nybyggnation, solenergi, och att underlätta för besökare att ta sig fram till anläggningarna klimatsmart.

Till sin hjälp har Sportfastigheter haft STUNS, som med både studenter i olika projekt och studentmedarbetare har bidragit till att Sportfastigheter kunnat ta kliv framåt i olika hållbarhetsfrågor. Projekten har handlat om solel, social hållbarhet med framtagande av ett trygghetsindex, och inte minst att agera som testbädd för framtidens lösningar, som t ex AI-styrning av uppvärmda fotbollsplaner, som var ett samarbete med Region Uppsala och Vinnova.

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB

Det sista kvartalet 2021 startade Arenor och fastigheter sin verksamhet. Hållbarhetsfrågorna har ett tydligt fokus på bolaget. Som ett bolag med stort fastighetsbestånd är energieffektivisering något som arbetas med kontinuerligt över hela beståndet. Under Q4 -21 har man tagit fram en övergripande hållbarhetsstrategi för bolaget. Den 1 oktober blev Arenor och fastigheter medlem i Uppsala klimatprotokoll. Som ett medlemskriterium, ska man bland annat anta relevanta klimatutmaningar. Arenor och fastigheter har antagit 6 klimatutmaningar att arbeta med under den innevarande planperioden om tre år inom ramen för Klimatprotokollet. Klimatprotokollsarbetet är frivilligt, men följer helt Uppsala kommuns krav och ambitioner inom hållbarhet.

De antagna klimatutmaningarna är:

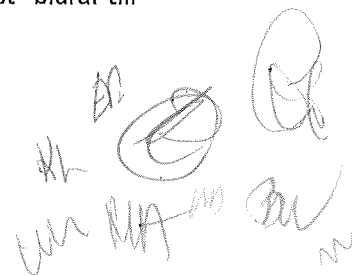
- Energieffektivisering av egen vald fastighet med 30 %
- Krav i upphandlingar att transporter skall vara fossilfria och förnybara
- Inrikes tjänsteresor ska vara fossilfria
- Bygg- och anläggningsprojekt ska vara klimatneutrala senast 2030
- Endast återvunnen eller förnybar plast ska inhandlas
- 100%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

Flera av fusionsbolagen har redan ett etablerat samarbete med STUNS, och Arenor och fastigheter fortsätter arbeta med STUNS både i frågor om energi, och frågor inom social hållbarhet. Under Q4 -21 hade Arenor och fastigheter en studentmedarbetare anställd av STUNS, som har arbetat med att kartlägga el- och värmeanvändningen i alla fastigheterna, och även översatt värdena till CO2-ekvivalenter, som ett led i arbetet att få en tydlig helhetsbild av bolagets energianvändning och klimatutsläpp.

Ett arbete med framtagande av ett fastighetsvist hållbarhetsindex har påbörjats. Genom att följa upp hållbarhetsaspekterna systematiskt på fastighetsnivå, kommer man kunna rikta arbetet med klimat-och miljövänliga åtgärder rätt direkt.

Genom antagandet av klimatutmaningen inom ramen för Uppsala klimatprotokoll, "krav i upphandlingar att transporter skall vara fossilfria och förnybara", kommer bolaget inte bara ställa om sina egna upphandlade transporter till klimatneutrala, utan även vara med och ändra en hel bransch, genom att flera aktörer i Uppsala ställer liknande krav.

Klimatutmaningen "Klimatneutrala bygg- och anläggningsprojekt senast 2030" är i sig ett led i arbetet med att bidra till både tillämpning av ny energiteknik och klimatneutrala transporter och materialval med hög miljöprestanda. Även Klimatutmaningen "Endast återvunnen eller förnybar plast" bidrar till detsamma.



Flera fastigheter i bolagets bestånd är miljöcertifierade:

- Multihallarna i Fyrishov är Green building -certifierade
- Studenternas fotbollsarena är Ceequal/Very good -certifierad
- Studenternas kontorsdel är Miljöbyggnad silvercertifierad
- Idrottshallarna i Storvreta och Lindbacken är Miljöbyggnad guldcertifierade

Miljöcertifiering av nybyggnation kommer att ske allt eftersom. Bolaget avser utreda möjligheten att certifiera befintliga fastigheter med t ex Miljöbyggnad iDrift.

Bolaget ska arbeta systematiskt med hållbarhetsfrågor med mål, handlingsplaner och uppföljning, samt uppnå ständiga förbättringar. Inget beslut om att miljö- och hållbarhetscertifiering av hela bolaget har tagits.

Mänskliga rättigheter, etik och anti-korruption

Uppsala arenor och fastigheter AB har nolltolerans mot mutor och korruption och bolaget följer Uppsala kommuns policy mot mutor. Genom att handla upp enligt LOU minskar vi risken för korruption och vi arbetar med att ställa fler och mer specifika krav för att motverka risken för brott mot mänskliga rättigheter i våra leverantörsled.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

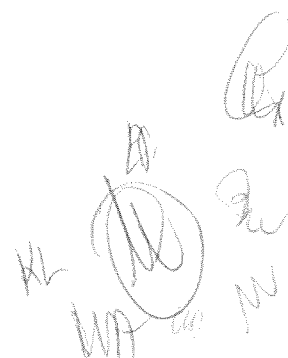
Fyrishov, som bland annat erbjuder bassängbad för allmänheten, bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt § 38 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	296 804	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-27 804	-8	-10	-10	-11
Antal anställda	210	0	0	0	0
Nettomarginal (%)	-9,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Soliditet (%)	5,7	97,1	91,8	91,8	92,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200	40	-51	380	569
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			380	-380	0
Fusion			117 759		117 759
Erhållna aktieägartillskott			10 000		10 000
Årets resultat				60 160	60 160
Belopp vid årets utgång	200	40	128 088	60 160	188 488



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	128 087 877
årets vinst	60 160 399
	188 248 276

disponeras så att	
i ny räkning överföres	188 248 276
	188 248 276

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

Handwritten signatures and initials, including "HL" and "WA".

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	296 804	0
Aktiverat arbete för egen räkning		3 702	0
Övriga rörelseintäkter		58 809	0
		359 315	0
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-69 567	0
Handelsvaror		-5 838	0
Övriga externa kostnader	3, 4	-38 155	-9
Personalkostnader	5	-93 812	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-100 772	0
Övriga rörelsekostnader		-47 203	0
		-355 346	-9
Rörelseresultat		3 969	-9
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	23	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-31 796	0
		-31 773	0
Resultat efter finansiella poster		-27 804	-9
Bokslutsdispositioner	8	98 835	389
Resultat före skatt		71 031	380
Skatt på årets resultat	9	-10 871	0
Årets resultat		60 160	380

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "KL", "UPP", and "00/22".

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	3 109 426	0
Byggnadsinventarier och maskiner	11	85 170	0
Markinventarier, inventarier, datorer	12	41 492	0
Pågående nyanläggningar	13	119 102	0
		3 355 190	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	14	308 090	530
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	6	0
Uppskjuten skattefordran		983	0
Andra långfristiga fordringar	16	25 564	0
		334 643	530
Summa anläggningstillgångar		3 689 833	530
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter	17	531	0
		531	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	18	5 004	0
Fordringar hos koncernföretag		236 747	56
Aktuella skattefordringar		3 770	0
Övriga fordringar		10 220	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	2 607	0
		258 348	57
<i>Kassa och bank</i>		104	0
Summa omsättningstillgångar		258 983	57
SUMMA TILLGÅNGAR		3 948 816	587

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including names like "M.A.", "L.M.", and "M.M.".

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20, 21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200	200
Reservfond		40	40
		240	240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		128 088	-51
Årets resultat		60 160	380
		188 248	329
Summa eget kapital		188 488	569
Obeskattade reserver	22	46 639	0
Avsättningar	23		
Uppskjuten skatteskuld		51 591	0
Övriga avsättningar		285	0
Summa avsättningar		51 876	0
Långfristiga skulder	24, 25		
Skulder till koncernföretag		2 841 609	9
Summa långfristiga skulder		2 841 609	9
Kortfristiga skulder	25		
Förskott från kunder		19	0
Leverantörsskulder		38 760	0
Skulder till koncernföretag		729 514	0
Övriga skulder		16 564	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	35 347	9
Summa kortfristiga skulder		820 204	9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 948 816	587

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "KK", "MA", and "MS".

Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 969	-8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-356 631	0
Betalad inkomstskatt	-251	0
Erhållen ränta	23	0
Erlagd ränta	-32 065	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-384 954	-8
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager och pågående arbete	-531	0
Förändring av kundfordringar	-5 004	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-124 299	0
Förändring av leverantörsskulder	38 761	0
Förändring av kortfristiga skulder	262 659	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-213 369	-8
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-224 837	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 917	0
Förändring av finansiella anläggningstillgångar	-24 521	-389
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-246 441	-389
Finansieringsverksamheten		
Övriga långfristiga skulder	291 600	0
Upptagna lån	600 000	0
Amortering av lån	-431 741	0
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	0	389
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	459 859	389
Årets kassaflöde	49	-8
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	56	64
Likvida medel vid årets slut	104	56

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "UM", "KL", "WA", "BR", "BU", and "M".

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

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

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

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

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

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "KL", "NA", and "M".

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Leasingavtal

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

Varulager

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip.

Inkomstskatter

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Aktuell skatt

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

Offentliga bidrag

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

Handwritten signatures and initials: KL, AF, and a large signature.

Fusion

Fusionen mellan dotterföretagen och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Koncernförhållanden

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Nettomarginal (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

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

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

KL
NA
M

Not Fusion

Fyrishov AB

För Fyrishov AB ingår nettoomsättning och rörelseresultat uppgående till 51 499 tkr respektive -7 034 tkr för tiden före fusionens registrering i Uppsala kommun arenor och fastigheters AB:s resultaträkning.

	Belopp per 2021-09-22
Nettoomsättning	51 499
Rörelseresultat	-7 034
Anläggningstillgångar	363 885
Omsättningstillgångar	17 785
Summa tillgångar	381 670
Eget kapital	35 484
Långfristiga skulder	325 066
Kortfristiga skulder	21 120
Summa skulder	381 670

Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB

För Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB ingår nettoomsättning och rörelseresultat uppgående till 20 445 tkr respektive -6 471 tkr för tiden före fusionens registrering i Uppsala kommun arenor och fastigheters AB:s resultaträkning.

	Belopp per 2021-09-22
Nettoomsättning	20 445
Rörelseresultat	-6 471
Anläggningstillgångar	387 191
Omsättningstillgångar	1 023 755
Summa tillgångar	1 410 946
Eget kapital	306 954
Långfristiga skulder	986 619
Kortfristiga skulder	117 373
Summa skulder	1 410 946

Uppsala Kommun Sport- och Rekreatjonsfastigheter AB

För Uppsala Kommun Sport- och Rekreatjonsfastigheter AB ingår nettoomsättning och rörelseresultat uppgående till 115 452 tkr respektive 29 957 tkr för tiden före fusionens registrering i Uppsala kommun arenor och fastigheters AB:s resultaträkning.

	Belopp per 2021-09-22
Nettoomsättning	115 452
Rörelseresultat	29 957
Anläggningstillgångar	1 719 533
Omsättningstillgångar	31 518
Summa tillgångar	1 751 051

ER
KL
WY
MA
10
11
12

Eget kapital	37 417
Långfristiga skulder	1 549 430
Kortfristiga skulder	164 204
Summa skulder	1 761 051

De överlåtande företagens redovisningsprinciper har om så varit nödvändigt anpassats till det övertagande företags redovisningsprinciper. Eventuell effekt har redovisats som en del av fusionsresultatet.

Not Uppgifter om moderföretag

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

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

Not 2 Försäljning till koncernbolag

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Av total nettoomsättning		
Försäljning till koncernbolag %	91	0
	91	0

Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 431 tkr.

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

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Inom ett år	2 920	0
Senare än ett år men inom fem år	6 400	0
Senare än fem år	0	0
	9 320	0

KL
WA
WA

Not 4 Arvode till revisorer

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

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Öhrligs PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	190	9
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	134	0
	324	9
Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	143	0
	143	0
Övriga		
Skatterådgivning	56	0
	56	0

KL
MA
LM
ER.
[Handwritten signatures and initials]

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	73	0
Män	137	0
	210	0
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	719	0
Övriga anställda	67 503	0
	68 222	0
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	4 863	0
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	21 087	0
	25 950	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	94 172	0
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	31 %	%
Andel män i styrelsen	69 %	%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	29 %	%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	71 %	%

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Övriga ränteintäkter	23	0
	23	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader till Uppsala Kommun	31 778	0
Övriga räntekostnader	18	0
	31 796	0

KL
WA
149

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Koncernbidrag	98 835	389
	98 835	389

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	251	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	10 620	0
Totalt redovisad skatt	10 871	0

Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01 -2021-12-31		2020-01-01 -2020-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Rörelseresultat efter finansiella		-27 804		-9
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	5 728	-21,40	-2
Ej avdragsgilla kostnader	-0,06	-18	0,00	0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	3,08	855	0,00	0
Övrigt				2
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-64,16	-17 840	0,00	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	113,78	31 635	0,00	0
Effekt av koncernbidrag	-73,23	-20 360	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	117 305	0
Försäljningar/utrangeringar	-14 999	0
Fusionssaldo	2 246 600	0
Omklassificeringar	1 228 711	0
		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 577 617	0
Ingående avskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	9 589	0
Fusionssaldo	-393 746	0
Omklassificeringar	74	0
Årets avskrivningar	-84 109	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-468 191	0
Utgående redovisat värde	3 109 426	0

Not 11 Byggnadsinventarier och maskiner

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	17 878	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 578	0
Fusionssaldo	45 600	0
Omklassificeringar	66 147	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 047	0
Ingående avskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	1 578	0
Fusionssaldo	-24 204	0
Omklassificeringar	-9 846	0
Årets avskrivningar	-10 406	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 878	0
Utgående redovisat värde	85 170	0

KL
MA
AL
IN
EP
CH

Not 12 Markinventarier, inventarier och datorer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	10 250	0
Försäljningar/utrangeringar	-85	0
Fusionssaldo	133 854	0
Omklassificeringar	-63 272	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 746	0
Ingående avskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	78	0
Fusionssaldo	-42 854	0
Omklassificeringar	9 777	0
Årets avskrivningar	-6 255	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 254	0
Utgående redovisat värde	41 492	0

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	0
Inköp	79 404	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Fusionssaldo	1 271 579	0
Omklassificeringar	-1 231 881	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 102	0
Utgående redovisat värde	119 102	0

Not 14 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	530	141
Tillkommande fordringar	307 560	389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	308 090	530
Utgående redovisat värde	308 090	530

Handwritten signatures and initials: ES, KH, WAF, and others.

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Andel i SCR Svensk Camping

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Fusionssaldo	6	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6	0
Utgående redovisat värde	6	0

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	8 464	0
Avgående fordringar	-10 992	0
Fusionssaldo	28 092	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 564	0
Utgående redovisat värde	25 564	0

Not 17 Varulager

	2021-12-31	2020-12-31
Råvaror och förnödenheter	480	0
Färdiga varor och handelsvaror	51	0
	531	0

Not 18 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar exkl koncern	5 004	
Kundfordringar hos koncern	113 960	0
Övriga fordringar	13 990	
Koncernkonto	122 787	56
	255 741	56

Handwritten signatures and initials, including "KL" and "NAF", are present in the bottom right corner of the page.

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror	379	
Övriga förutbetalda kostnader	1 439	
Upplupna intäkter	857	
Övriga poster	-68	
	2 607	

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Namn		
Antal aktier	2 000	100
	2 000	

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	128 088	
årets vinst	60 160	
	188 248	

disponeras så att i ny räkning överföres	188 248	
	188 248	

Not 22 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Fusionssaldo ackumulerade överavskrivningar	46 639	0
Ackumulerade överavskrivningar	0	0
	46 639	0

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like "KL", "WA", and "EP".

Not 23 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Överskottsfond Skandia		
Belopp vid årets ingång	0	0
Fusionssaldo	1 043	0
	1 043	0
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	10 796	0
Fusionssaldo	39 752	0
	50 548	0
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	0	0
Fusionssaldo	285	0
	285	0

Not 24 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Fördelning av långfristiga skulder		
Lån	2 550 000	0
Övriga skulder	291 609	9
	2 841 609	9

Not 25 Förfallotider låneskuld till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Låneskuld till Uppsala kommun		
Förfaller inom 1 år	400 000	0
Förfaller inom 1-5 år	2 200 000	0
Förfaller senare än 5 år	350 000	0
	2 950 000	0

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Semesterlöneskuld	6 552	0
Sociala avgifter	2 293	0
Upplupen lön	360	0
Förskottsbetald hyra	5 787	0
Förutbetalda intäkter	18 208	0
Övrigt	2 147	9
	35 347	9

KL
WA
00

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 31 mars 2022.

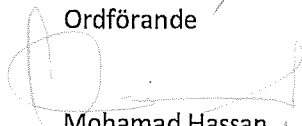
Uppsala 25/2 - 2022



Erik Pelling
Ordförande



Fredrik Ahlstedt



Mohamad Hassan



Björn Wall



Madeleine Andersson



Mats Dafnäs



Martin Eliasson



Linda Eskilsson



Peder Granath



Kent Kumpula



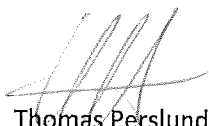
Karolina Lundström



Kurt Malmenstedt




Malehloa Mothata



Thomas Perslund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-02-28
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Westberg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
för
Uppsala Kommuns Fastighets AB
556099-5077

Räkenskapsåret

2021

Uppsala Kommuns Fastighets AB Org.nr 556099-5077

Förvaltningsberättelse för 2021

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommuns Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Årsredovisningen är upprättad i valutan svensk krona.

Information om verksamheten

Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag ska projektera, bygga, äga och förvalta centrumanläggningar och bostäder inom Uppsala kommun. Bolaget äger ett dotterbolag, Gottsunda Marknad AB (100%) och har under året avvecklat dotterbolaget Fastighetsbolaget Storstora HB (99,9%).

Bolaget är medlem i Sveriges Allmännyttan (tidigare SABO) och anslutet till arbetsgivarorganisationen Fastigo. Bolaget är även medlem i Fastighetsägarna Sverige. Förvaltningen av bolagets fastigheter utförs i egen regi.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

Styrelsearbete

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden. Årsstämma per capsulam hölls den 14 april 2021. Styrelsens arbete bedrivs utifrån aktiebolagslagens krav och en, av styrelsen fastställd, arbetsordning. En särskild instruktion reglerar ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen utses av Kommunfullmäktige som även beslutar om ersättningar till styrelsens ledamöter och suppleanter.

Styrelsen som verkat under året, fram till och med 13 december 2021, valdes av kommunfullmäktige den 22 januari 2019 för mandatperioden 1/1 2019 - 31/12 2023 och består av följande ledamöter och suppleanter:

Ordinarie ledamöter: Bedo Kaplan (S) ordförande, Jakob von Engeström (C) vice ordförande, Alva Cedergren (S), Leif Hällström (L), Gunnar Hedberg (M), Mats Wurmbach (M) samt Edip Akay (V).

Suppleanter: Jimmy Mattsson (S), Pelagia Afentoulidou (S), Ulf Åström (M), Josef Gäreskog (KD) samt Gunnar Kraft (V).

Under året har två ledamöter avgått varav en har ersatts. Jakob von Engeström (C) ersattes 13 september 2021 av Ehsan Nasari (C) och Gunnar Hedberg (M) entledigades utan ersättare. En suppleant, Josef Gäreskog (KD) entledigades och ersattes av Göran Urdén (KD).

Den 13 december 2021 beslutade kommunfullmäktige om en ny styrelse för bolaget. Den nya styrelsen utgörs av:

Ordinarie ledamöter: Erik Pelling (S) ordförande, Helena Nordström Källström (MP) 1:e vice ordförande, Fredrik Ahlstedt (M) 2:e vice ordförande, Tobias Smedberg (V) ledamot och Jonas Petersson (C) ledamot. Ersättare: Mohamad Hassan (L) och Jonas Segerstam (KD).

Fastighetsbeståndet

Bolaget äger fem fastigheter. Den uthyrningsbara ytan uppgick till 57 482 m² varav 29 % avser bostadsyta. Antal bostadslägenheter uppgick till 287 st. Den ekonomiska uthyrningsgraden var 2021-12-31 99,2 % (99,4) för bostäder och 91,1 % (95,0) för lokaler. Den fysiska uthyrningsgraden var 2021-12-31 99,2 % (100) för bostäder och 82,9 % (95,5) för lokaler. Då bolaget under de senaste åren gjort större ombyggnationer, samt avyttrat fastigheter, kan en jämförelse i vakansgrad mellan åren bli missvisande.

Handwritten signatures: Jupp, B, M

Bolagets viktigaste fastighet är Gottsunda 34:9 (tidigare Gottsunda 34:2) vilken bland annat omfattar Gottsunda Centrum.

Försäljningar av fastigheter

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut i april 2019 har bolaget under 2021 överlåtit delar av fastighetsbeståndet, delav Gottsunda 34:2, Gottsunda 34:8, 44:1 och 44:5, inom kommunkoncernen.

Senast den 28 februari 2022 ska Gottsunda 34:11 och 44:4 överlåtas till dotterbolaget Gottsunda Marknad till skattemässigt restvärde. Aktierna i Gottsunda Marknad ska sedan överlåtas till systerbolaget Uppsalahem. Överlåtelsen kommer att stärka bolagets egna kapital.

Investeringar i fastigheter

Årets investeringar uppgick till 43 MSEK. Ca 12 MSEK har investerats i reparation av Gottsunda Centrums tak. Ca 17 MSEK har investerats i Region Uppsalas lokaler. Resterande ca 14 MSEK innefattar hyresgästpassningar, upprustning av bostadsgården samt ett antal mindre investeringar.

Andra väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten har under räkenskapsåret präglats av ovisshet kring de av kommunfullmäktige beslutade avyttringarna samt effekterna av coronapandemin. Bolaget tillförordnade VD sedan 2021, Jens Dahlman, avslutade sin anställning 2021-12-31. Bolaget har sedan 2022-01-01 ingen anställd personal utan förvaltas av Uppsala kommun Arennor och fastigheter AB. Per Gunneson tillträdde som tillförordnad VD 2020-01-01.

Den 3 januari betalades tidigare avtalad karriärväxling ut till åtta anställda som lämnade sina anställningar 2021-12-31. Total kostnad, inkl. sociala avgifter, för avtalet uppgick till 6 062 tkr. Avtalet om karriärväxling tecknades under 2019 i syfte att behålla nyckelpersoner då det beslutades om att bolagets fastigheter skulle avyttras. Avtalet om karriärväxling förtydligades i ett avtal under 2021. Avtalet har redovisats som eventulförpliktelser i årsredovisningarna 2019 och 2020.

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut i april 2019 fortgår avyttringsprocessen av centrumanläggningen.

Effekterna av coronapandemin har under året stannat av i Gottsunda Centrum. Antal besökare ökade med 0,5 % jämfört med 2020 och omsättningen ökade med 1,1% .

Bolagets strategi för Gottsunda Centrum har fortsatt ge goda uthyrningsresultat och minskade vakanser. Sedan 2017 har vakanserna minskat från 9 000 m² till 300 m². Under 2021 minskade vakanserna med 2 400 m².

Under året så har det gjorts en avstyckning av fastigheten Gottsunda 34:2. De tre nybildade fastigheterna har fått beteckningarna Gottsunda 34:9, 34:10 och 34:11. Taxeringsvärden har ännu ej åsatts.

Gottsunda är listat som särskilt utsatt område. Skadegörelse, bråk, slagsmål, inbrott och hot är fortfarande en utmaning i området, men bolagets nya vaktbolag i Gottsunda Centrum har visat stor handlingskraft, vilket resulterat i färre incidenter och nöjdare hyresgäster. Polisen har också genomfört fler spontanbesök vilket bidrar till större trygghet och mer säkerhet.

Omsättning och resultat

Resultatet efter finansiella poster är -195,4 MSEK (-9,3). Resultatet 2021 har belastas med en nedskrivning av centrumanläggningen med 163,9 MSEK samt en förlust vid koncerninterna överlåtelse av fastigheter med 13,4 MSEK.

Soliditeten är 4,9 % (22,5). Den löpande verksamheten genererar ett positivt kassaflöde om ca 33 MSEK (34,6) vilket gett en självfinansieringsgrad för årets investeringar på 77 % (71,0). Planmässiga avskrivningar gjordes med 40,0 MSEK (42,0).

Årets resultat efter skatt blev -171,5 MSEK (6,0).

Finansiell ställning

Bolagets finansiering regleras efter Uppsala kommuns finanspolicy beslutad av kommunfullmäktige och bolagets hela upplåning sker genom Uppsala kommun. Bolaget betalar ett räntepåslag på varje lån, räntepåslaget storlek beslutats av Uppsala kommunfullmäktige. Finansnettot uppgick till -7,3 MSEK (-8,0). Bolaget erhåller inga räntesubventioner.

Miljöpåverkan

Bolaget bedriver ett strukturerat och systematiskt miljöarbete genom ett miljöledningssystem enligt ISO 14 001:2014. Arbetet styrs av en miljöpolicy som är antagen av styrelsen. Bolaget bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster	Ägarandel
Uppsala Stadshus AB	6 000	6 000	100%

Flerårsöversikt * (kSEK)	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	93 117	105 399	95 144	150 259	90 823
Resultat efter finansiella poster	-195 342	-9 254	-12 593	41 794	-860
Balansomslutning	689 965	942 748	1 028 678	1 035 680	950 548
Soliditet (%)	4,9	22,5	22,1	23,7	21,7
Antal anställda	14	14	15	18	19

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 000 000	1 220 711	192 038 313	5 990 552	205 249 576
Årets resultat				-171 491 775	-171 491 775
Belopp vid årets utgång	6 000 000	1 220 711	192 038 313	-165 501 223	33 757 801

Handwritten signatures and initials:
Sten
B M

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets ägardirektiv säger bland annat att bolaget är kommunens redskap för att äga, utveckla och förvalta lokaler, centrumanläggningar och andra lokaler för handel, samt att bolaget ska vara en motor i utvecklingen av lokala stadsdels- och tätortscentrum och stärkt social sammanhållning i kommunen. Kommunfullmäktiges beslut i april 2019 att bolaget ska avyttra sitt fastighetsbestånd innebär en särskild utmaning, eftersom bolaget ska genomföra denna avveckling samtidigt som det ska vara berett att fortsätta förvaltningen av Gottsunda Centrum och i övrigt leva upp till ägardirektiven, för det fall kommunfullmäktige skulle avvisa samtliga anbud lämnade i idékoncepttävlingen.

Kommunfullmäktiges beslut att avyttra bolagets fastighetsbestånd aktualiserades i september 2021 och fortgår som planerat.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	198 028 864
årets förlust	-171 491 775
	26 537 089

disponeras så att i ny räkning överföres	26 537 089
---------------------------------------------	------------

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



Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
KSEK		-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelsens intäkter	5		
Hysesintäkter	6, 7	92 497	96 335
Övriga förvaltningsintäkter	8	621	9 064
Summa intäkter		93 117	105 399
Fastighetskostnader	5		
Kostnader för underhåll och fastighetsutveckling		-1 332	-912
Driftkostnader	9, 10, 11	-56 919	-65 226
Fastighetsskatt		-2 553	-2 574
		-60 803	-68 711
DRIFTNETTO		32 314	36 687
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	12	-203 883	-42 068
BRUTTORESULTAT		-171 569	-5 381
Centraladministration	13, 14	-3 217	-3 271
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	15	-13 369	7 296
Resultat från övriga rörelsegrenar		78	115
RÖRELSERESULTAT		-188 078	-1 240
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16	20	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	17	-7 283	-8 046
		-7 263	-8 014
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-195 342	-9 254
Bokslutsdispositioner	18	19 264	14 441
RESULTAT FÖRE SKATT		-176 078	5 187
Skatt på årets resultat	19	4 586	804
ÅRETS RESULTAT		-171 492	5 991

Johanna Eriksson
FD M

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
KSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	20	1 253	1 595
		1 253	1 595
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	21, 22	537 993	776 263
Inventarier, verktyg och installationer	23	85 161	94 827
Pågående Om-/till-/nybyggnationer	24	23 577	21 467
		646 731	892 557
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	25, 26	208	260
Fordringar hos koncernföretag	27	31 191	14 441
Andra långfristiga fordringar	28	107	458
		31 506	15 159
Summa anläggningstillgångar		679 490	909 311
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	29	409	6 345
Fordringar hos koncernföretag	30	3 592	20 608
Övriga fordringar	31	2 986	5 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32	487	1 202
		7 474	33 435
<i>Kassa och bank</i>		0	2
Summa omsättningstillgångar		7 474	33 437
SUMMA TILLGÅNGAR		686 964	942 748

Balansräkning

KSEK

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

33, 34

Bundet eget kapital

Aktiekapital

6 000

6 000

Reservfond

1 221

1 221

7 221

7 221

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

198 029

192 038

Årets resultat

-171 492

5 991

26 537

198 029

Summa eget kapital

33 758

205 250

Obeskattade reserver

35

0

14 998

Avsättningar

36

Uppskjuten skatteskuld

37

4 408

8 994

Summa avsättningar

4 408

8 994

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

38, 39

150 000

220 000

Övriga skulder

40

224

268

Summa långfristiga skulder

150 224

220 268

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 233

1 320

Leverantörsskulder

9 284

12 673

Skulder till koncernföretag

41

334 336

272 108

Koncernkonto Uppsala kommun

42

144 268

201 879

Aktuella skatteskulder

430

1 469

Övriga skulder

43

8 170

2 316

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

44

853

1 473

Summa kortfristiga skulder

498 574

493 238

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

686 964

942 748

Kassaflödesanalys

KSEK

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-188 078	-1 240
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	45	234 477	43 272
Erhållen ränta		20	32
Erlagd ränta		-7 283	-8 046
Betald skatt		-1 039	646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		38 096	34 663
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		25 961	1 053
Förändring koncernkonto		-57 612	201 879
Förändring av leverantörsskulder		-3 389	-27 861
Förändring av kortfristiga skulder		-2 626	-42 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten		431	167 205
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-1 669
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43 531	-48 135
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		59 489	54 233
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	4 151
Kassaflöde från investeringsverksamheten		15 958	8 580
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	-203 626
Förändring övriga finansiella anl.tillgångar		-16 347	27 793
Förändring övriga långfristiga skulder		-44	44
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 391	-175 789
Årets kassaflöde	46	-2	-4
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2	7
Likvida medel vid årets slut		0	2

F. P. Skur EP M

Noter

KSEK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värdering av tillgångar, skulder och avsättningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncerntillhörighet

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Uppsala Stadshus AB, organisationsnummer 556500-0642 med säte i Uppsala upprättar koncernredovisning.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter redovisas netto efter moms och rabatter och i den period uthyrningen avser.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

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

Derivatinstrument

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar bolaget mot ränteförändringar. Genom säkringen erhålls en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, för ytterligare detaljer se not 38.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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



Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

T P M EP. NW

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Offentliga bidrag

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Stomme och Grund	20-100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	15-50 år
Yttertak	30-50 år
Fasad/Fönster/Entrepartier	30-50 år
El-installationer	40-50 år
VVS-Installationer	15-40 år
Hissar	15-30 år
Värmeanläggningar	40-50 år
Hyresgäst Anpassningar	15 år

Markanläggningar 20 år

Byggnadsinventarier 15-50 år

Fastighetsinventarier 5-20 år

Markinventarier 5 år

Hyresgäst Anpassningar som finansieras av hyresgäst mot tidsbestämt hyrestillägg periodiseras över amorteringstiden.

Inventarier 5 år

Låneutgifter

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

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 3 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Garantibelopp - Fastigo	138	161
Omställningsersättning	0	7 446
	138	7 607

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets nettooms. från bolag inom USAB-koncernen	6,21 %	5,40 %
Andel av årets nettooms. från Uppsala kommun	39,56 %	47,68 %
Andel av årets fastighetskostn. från bolag inom USAB-konc.	0,08 %	3,44 %
Andel av årets fastighetskostn. från Uppsala kommun	1,20 %	2,24 %
Andel av årets centrala admin. från bolag inom USAB-konc.	35,10 %	10,26 %

P P JAM EP W

Not 6 Hyresintäkter

	2021	2020
Bostäder		
Hyresintäkter (netto)	17 773	16 959
	17 773	16 959
Lokaler		
Hyresintäkter (netto)	66 104	70 056
Om- & tillbyggnadstillägg	7 927	8 677
	74 030	78 734
Parkering		
Parkering	694	642
	694	642
	92 497	96 335

Not 7 Leasing, leasinggivaren

Operationell leasing avser uthyrning av bostäder, lokaler och parkeringsplatser.
Största enskilda hyresgäst är Uppsala kommun som förhyr 50 % av bolagets uthyrda ytor.

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	44 457	76 772
Senare än ett år men inom fem år	106 472	195 970
Senare än fem år	26 581	23 992
	177 510	296 734
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	2 213	4 736

Not 8 Övriga förvaltningsintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	8 701
Övriga förvaltningsintäkter	621	363
	621	9 064

Not 9 Leasing, leasagaren

Bolaget har inga operationella leasingavtal.

Handwritten signatures and initials:
Oluf P
PA
W
D

Not 10 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	7	7
	14	14
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 879	1 553
Övriga anställda	9 925	7 154
	11 804	8 707
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	373	676
Pensionskostnader för övriga anställda	1 167	1 482
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 605	2 793
	5 145	4 951
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	16 949	13 658

Styrelseersättning har utgått med 181 (254) kSEK under 2020. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	15 %	14 %
Andel män i styrelsen	85 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	80 %

Avtal om avgångsvederlag

Bolaget har under året ingått avtal om avgångsvederlag (omställningsersättning). Avgångsvederlaget har utbetalats efter räkenskapsårets utgång. Total kostnad inkl sociala avgifter uppgår till 6 062 tkr.



Not 11 Drifkostnader

	2021	2020
Reparationer	3 575	4 470
Fastighetsskötsel	4 534	4 550
Städning	2 323	2 236
El	3 112	4 029
Vatten och avlopp	1 992	1 853
Renhållning	863	1 506
Uppvärmning	6 419	6 265
Snöröjning	896	92
Fastighetsförsäkring och försäkringsskador	1 278	11 325
Uthyrnings- & fastighetsadministration	25 232	21 922
Gemensam marknadsföring centrum	1 317	1 284
Bevakning	4 958	5 130
Hyses-/kundförluster	419	566
	56 919	65 226

Försäkringsskador avser till största delen kostnader som är kopplade till slutregleringen av branden i Gottsundaskolan som inträffade hösten 2018. Dessa kostnader möts av utbetald föräkringsersättning under året (se not 8).

Not 12 Planenliga avskrivningar

	2021	2020
Immateriella anläggningstillgångar	342	73
Utrangering av byggnadskomponenter	0	314
Byggnader	26 093	27 473
Markanläggningar	2 449	2 458
Inventarier	1 302	1 200
Byggnadsinventarier anskaffade 2012 eller senare	6 744	6 630
Hysesgästanpassningar (amorteringsplan)	3 045	3 920
Nedskrivningar av fastigheter	163 908	0
	203 883	42 068

Not 13 Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 3,2 MSEK (3,3). Däri ingår kostnader för styrelse, VD, revision, årsredovisning samt del av Uppsala Stadshus AB:s administration.



Not 14 Arvode till revisorer

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

	2021	2020
EY		
Skatterådgivning	0	128
Övriga tjänster	424	155
	424	283
PWC		
Revisionsuppdrag	220	242
Revisionsuppdrag (biträde lekmannarevisionen)	14	14
	234	256

Not 15 Resultat från försäljning av anläggningstillgångar

	2021	2020
Försäljning fastigheterna del av Gottsunda 34:2, 34:8, 44:1, 44:5	13 369	0
Försäljning fastigheten Gottsunda 34:7	0	9 723
försäljning fastigheterna Storvreta 1:103, 44:28, 44:29, 46:21	0	-2 427
	13 369	7 296

Not 16 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Utdelning HBV Ek.För	4	2
Ränteintäkter Uppsala kommun	-3	30
Övrigt	1	0
	2	32

T. P. Olsson

Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader Uppsala kommun	-7 271	-8 024
Övriga räntekostnader	-9	-22
	-7 280	-8 046

Not 18 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Förändring av ersättningsfond	14 998	20 772
Koncernbidrag moder	16 749	14 441
Avskrivningar byggnader ersättningsfond	-12 484	-20 772
	19 264	14 441

Not 19 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 586	804
Totalt redovisad skatt	4 586	804

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-176 078		5 187
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	36 272	21,40	-1 110
Ej avdragsgilla kostnader	0,00	-4	0,16	-8
Skillnad bokförda och skattemässiga avskrivningar	0,23	407	8,54	-443
Försäljning fastigheter, återläggning skillnad mellan bokförings- och skattemässigt värde byggnad	-1,56	-2 754	10,01	-519
Försäljning Gottsunda 34:7	0,00	0	-40,11	2 081
Återföring nedskrivning fastighetsvärde	-19,18	-33 765	0,00	0
Återföring rest av ersättningsfond	-0,09	-155	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 20 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 669	0
Inköp	0	1 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 669	1 669
Ingående avskrivningar	-73	0
Årets avskrivningar	-342	-73
Utgående ackumulerade avskrivningar	-416	-73
Utgående redovisat värde	1 253	1 595

Not 21 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 016 825	1 017 651
Inköp	893	394
Försäljningar/utrangeringar	-91 834	-56 009
Omklassificeringar	6 285	54 789
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	932 169	1 016 825
Ingående avskrivningar	-240 562	-223 468
Försäljningar/utrangeringar	34 146	12 838
Årets avskrivningar	-28 542	-29 931
Nedskrivningar	-159 218	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-394 176	-240 562
Utgående redovisat värde	537 993	776 263
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	642 126	891 105
Verkligt värde	955 300	1 132 350

Fastigheterna är värderade med hjälp av Savills i form av en kassaflödesvärdering med ett genomsnittligt direktavkastningskrav för restvärdet om 5,75%.



Not 22 Taxeringsvärden

Fastighet	Byggnads- värde	Mark- värde	Totalt 2021	Total 2020
Gottsunda 34:2	170 000	31 000	201 000	321 555
Gottsunda 44:1	0	0	0	1 284
Gottsunda 44:4	5 800	1 829	7 629	7 629
	175 800	32 829	208 629	330 468

Not 23 Inventarier, fastighetsinventarier och hyresgästanpassningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 936	206 228
Årets inköp	558	369
Försäljningar/utrangeringar	-47 620	-2 626
Omklassificeringar	14 099	10 965
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 973	214 936
Ingående avskrivningar	-120 109	-110 577
Försäljningar/utrangeringar	34 388	2 220
Årets avskrivningar	-11 091	-11 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 812	-120 109
Utgående redovisat värde	85 161	94 827

Not 24 Pågående Om-/till-/nybyggnationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående saldo	21 467	71 687
Försäljningar/utrangeringar	-14 897	-2 946
Årets aktivering	-20 383	-94 645
Nedskrivning	-4 690	0
Årets investering	42 080	47 371
Utgående saldo	23 577	21 467

[Handwritten signatures]

Not 25 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	705	4 856
Försäljningar/utrangeringar	-52	-4 152
Andel resultat i FSHB		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	653	705
Ingående nedskrivningar	-445	-445
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-445	-445
Utgående redovisat värde	208	260

Not 26 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
	- andel			
Gottsunda Marknad AB	100%	100%	1 000	208
				208

Gottsunda Marknad AB	Org.nr 556643-0608	Säte Uppsala
----------------------	------------------------------	------------------------

Not 27 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 441	27 905
Tillkommande fordringar	16 750	14 441
Avgående fordringar	0	-27 905
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 191	14 441
Utgående redovisat värde	31 191	14 441

Not 28 Övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Andel HBV Ek.för	72	73
Övriga andelar	36	36
Jämkningsmoms	0	350
	107	458

F. P. J. Ek. AB. W.

Not 29 Hyres- och kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Hyresfordringar	184	6 189
Kundfordringar	226	156
	409	6 345

Not 30 Fordringar Uppsala kommun koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	3 592	20 608
	3 592	20 608

Not 31 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	810	631
Moms	2 070	3 830
Ej reglerade försäkringsskador	0	9
Övriga kortfristiga fordringar	106	810
	2 986	5 280

Not 32 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringskostnad	0	2
Övriga förutbetalda kostnader	487	1 200
	487	1 202

Not 33 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	6 000	1 000
	6 000	

Handwritten signature and initials

Not 34 Disposition av vinst eller förlust

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	198 029
årets förlust	-171 492
	26 537

disponeras så att i ny räkning överföres	26 537
---------------------------------------------	--------

Not 35 Obeskattade reserver

2021-12-31

2020-12-31

Ersättningsfond	0	14 998
	0	14 998

Not 36 Avsättningar

2021-12-31

2020-12-31

Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	8 994	9 798
Under året återförda belopp	-4 586	-804
	4 408	8 994

F. P. J. M. AB-10

Not 37 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässigt restvärde byggnader	0	-4 408	-4 408
	0	-4 408	-4 408

2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässigt restvärde byggnader	0	-8 994	-8 994
	0	-8 994	-8 994

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Skattemässigt restvärde byggnader	-8 994	-4 408
	-8 994	-4 408

Not 38 Upplysningar om finansiella instrument

Bolaget tillämpar säkringsredovisning.

Ett räntederivat har ingåtts med Uppsala kommun för att omvandla rörlig ränta till fast ränta på två av bolagets lån från Uppsala kommun. Matchning sker till 100 % lånebeloppet av underliggande lån men med en längre löptid på instrumentet än underliggande kapitalbindning. Dock är detta godkänt av kommunens finansutskott och därmed är risken pga skillnaden i löptid övertagen av kommunen som är motpart för bägge transaktionerna.

	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella instrumentens verkliga värde		
Ränte SWAP Uppsala kommun (fast ben 2,42%, rörligt ben 3m Stibor)	-4 165	-16 343
	-4 165	-16 343

Uppgiften om verkligt värde är framtagen av utfärdaren (Uppsala kommun).

Not 39 Redovisning räntebindningstider långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Uppsala kommun (SWAP)	2,4250	2022-04-28	100 000	100 000
Uppsala kommun (SWAP)	2,4250	2022-04-28	70 000	70 000
Uppsala kommun	1,0100	2023-09-08	150 000	150 000
Uppsala kommun	0,0920	2022-03-14	150 000	150 000
			470 000	470 000
Kortfristig del av långfristig skuld			320 000	250 000

Not 40 Övriga långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Depositioner från hyresgäster	189	232
Revers Uppsala kommun (ränte- & amorteringsfri)	36	36
	224	268

Not 41 Skulder Uppsala kommun koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskuld	129	4 959
Förskottsbetalda hyror	8 162	12 565
Kortfristig del av långfristig skuld	320 000	250 000
Upplupen räntekostnad	3 419	3 373
Övrigt	2 626	1 212
	334 336	272 108

Not 42 Checkräkningskredit Uppsala kommun

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	200 000	250 000
Utnyttjad kredit uppgår till	144 464	201 879

Not 43 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda hyror	1 689	1 867
Källskatt och arbetsgivaravgifter	3 202	440
Övriga kortfristiga skulder	3 280	9
	8 170	2 316

S P J. M. A. W.

Not 44 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	325	633
Upplupen elkostnad	0	345
Övriga upplupna kostnader	527	496
	852	1 474

Not 45 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	39 975	41 757
Nedskrivningar	163 908	0
Periodiserade kostnader försäkringärende	0	8 500
Förlust/vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	13 369	-7 296
Utrangeringar	12 639	0
Övrigt	4 586	0
	234 477	42 961

Not 46 Kassaflödesanalys där koncernkonto redovisas som likvida medel

I enlighet med FAR:s redovisningskommittés uttalande nr. 5 har tillgodosaldo på koncernkonto redovisats som kortfristig skuld till Uppsala kommun. Då detta ger en missvisande bild av årets kassaflöde redovisas nedan en alternativ kassaflödesanalys där koncernkontoförändringen under året redovisas som Likvida medel.

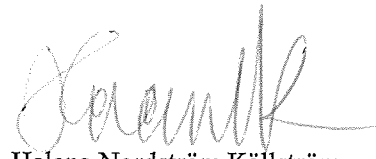
	2021-12-31	2020-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 097	34 663
Förändringar i rörelsekapital	19 946	-72 957
Kassaflöde från investeringsverksamheten	15 958	8 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 392	-175 789
Årets kassaflöde	57 609	-205 503
Likvida medel vid årets början (inkl koncernkonto)	-201 877	3 626
Likvida medel vid årets slut (inkl koncernkonto)	-144 268	-201 877

[Handwritten signatures]


Uppsala 25 / 2 2022



Erik Pelling
Ordförande



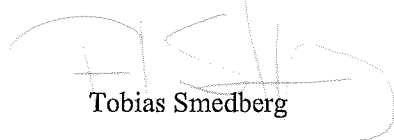
Helena Nordström Källström
1:e vice ordförande




Fredrik Ahlstedt
2:e vice ordförande



Jonas Petersson




Tobias Smedberg



Per Gunneson
Tf verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 / 2 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

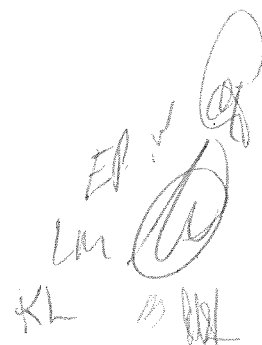
Uppsala kommuns Industrihus Brand HB

969643-4480

Räkenskapsåret

2021

EP
LM
KL

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including 'EP', 'LM', 'KL', and a large circular signature.

Koncernföretag

Uppsala kommuns Industrihus Brand HB ägs från och med 1 januari 2022 till 99,9% av Uppsala kommuns Förvaltnings AB, org nr 556396-3403 som i sin tur ägs till 100% av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB, org nr 556457-1452. Resterande 0,1% ägs av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB, org nr 556457-1452, som i sin tur ägs till 100 % av Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642, som i sin tur ägs till 100 % av Uppsala kommun, org nr 212000-3005.

Samtliga med säte i Uppsala.

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

Bolagsmännen

Bolagsmännen utgörs av Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB som företräds av Peder Granath ordförande, Thomas Tjäder ledamot, Jan Lundberg ledamot, Sara Pellving ledamot, Kjell Haglund ledamot och Per Gunneson verkställande direktör samt Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB som företräds av Erik Pelling ordförande, Mohamad Hassan 1:e vice ordförande, Fredrik Ahlstedt 2:e vice ordförande, Björn Wall ledamot, Peder Granath ledamot, Mats Dafnäs ledamot, Madeleine Andersson ledamot, Malehloa Mothata ledamot, Linda Eskilsson ledamot, Martin Eliasson ledamot, Karolin Lundström ledamot, Kent Kumpula ledamot och Thomas Perslund VD

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	23 882	23 851	21 767	20 764
Resultat efter finansiella poster	12 139	9 237	12 504	23 894
Balansomslutning	389 857	381 770	368 839	363 244
Soliditet (%)	97	96	97	95
Justerat eget kapital	378 038	365 892	356 756	344 072

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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

Handwritten signatures and initials: KL, MA, EP, M

Delägarna för Uppsala kommuns Industrihus Brand HB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets ändamål är att driva fastighetsförvaltning. Företaget äger fastigheterna Danmark-Säby 6:5, Almungevägen, Käbo 54:1, Rosendalsvägen samt Ärna 7:1, Garnisonsvägen. Samtliga i Uppsala kommun.

Fastigheterna innehåller totalt ca 15 000 kvm lokaler, som vid årsskiftet var fullt uthyrda.

Bolagets största hyresgäst är räddningstjänsten som bedriver brandförsvsverksamhet och hyr 89% av lokalarean. Hyresintäkter och resultat förväntas vara på samma nivå kommande år.

Bolaget förvaltas av koncernbolaget Uppsala kommun arenor & fastigheter AB (UKAF).

Bolaget har sitt säte i Uppsala.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har bolagets tidigare moderbolag bytt namn från AB Uppsala kommuns Industrihus (IHUS) till Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (UTAB). UTAB:s personal har under året gått över till det nybildade bolaget Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB (UKAF). Bolaget förvaltas från och med september 2021 av ledning och personal i UKAF. Utifrån att fastighetsbeståndet i Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter koncern är under försäljning/omstrukturering har deras tidigare andelar i Brand HB per 1 januari 2022 överlåtits till Uppsala Kommun Industrihus Förvaltnings AB och Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB. Per 1 januari är Uppsala Kommun Industrihus Förvaltnings AB andel i Brand HB 99,9% och Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB andel 0,1% .

Risker och osäkerheter

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

Uppsala är en attraktiv och växande marknad och efterfrågan på verksamhetslokaler i form av industri- och kontorslokaler förväntas öka kommande år i samband med att befolkningen ökar och industriområden konverteras till bostadsområden. Hyresnivåerna för verksamhetslokaler bedöms ligga på en stabil eller ökande nivå. Bolagets fastigheter är specialfastigheter i form av brandstationer och då Uppsala växer ser vi snarare ett växande behov av dessa lokaler.

Framtida osäkerheter

Sammantaget innebär de risker som har direkt effekt på bolagets verksamhet som hanterbara med utgångspunkt från bolagets stabila ägande, stabila hyresgästförhållande och långa erfarenhet hos den förvaltande personalen.

EL
LM
KL
MAG
N
G

Balansräkning

Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	112 574	114 851
Inventarier, verktyg och installationer	6	111	229
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	39 681	16 286
		152 366	131 366

Summa anläggningstillgångar

152 366 **131 366**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3	0
Fordringar hos koncernföretag		236 184	247 448
Aktuella skattefordringar		575	394
Övriga fordringar		729	1 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	656
		237 491	250 404

Summa omsättningstillgångar

237 491 **250 404**

SUMMA TILLGÅNGAR

389 857 **381 770**

Handwritten signatures and initials: KH, MA, ZA, Ben, and others.

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
Tkr	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	23 882	23 851
Övriga rörelseintäkter	3	11 377	0
		35 259	23 851
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-7 557	-6 769
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 102	-5 368
Övriga rörelsekostnader	4	-10 460	-2 477
		-23 119	-14 614
Rörelseresultat		12 140	9 237
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	0
		-1	0
Resultat efter finansiella poster		12 139	9 237
Bokslutsdispositioner		39	38
Resultat före skatt		12 178	9 275
Årets resultat		12 178	9 275

EC
KL
Linn WMA 24

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandetider. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsbelopp tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

Mark	-
Markanläggning	20 år
Stomme och grund	50 år
Tak	25-50 år
Fasad	25-50 år
Installationer	20-50 år
Inre ytskikt	15-30 år
Hyresgäst Anpassningar	hyreskontraktets löptid

Fordringar, skulder och avsättningar

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

KL
WA
BAW

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

1

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

8

Eget kapital vid räkenskapsårets början

365 850

356 576

Årets resultat

12 178

9 275

Summa eget kapital

378 028

365 851

Obeskattade reserver

13

52

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 844

8 270

Skulder till koncernföretag

5 837

5 546

Aktuella skatteskulder

228

212

Övriga skulder

3 433

1 489

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

474

350

Summa kortfristiga skulder

11 816

15 867

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

389 857

381 770

KL
KL
KL
KL
KL
KL

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	82%	28%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag i koncernen	96%	96%

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Vidarefakturerade kostnader	11 377	0
	11 377	0

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2021	2020
Förlust vid försäljning av fastigheten Danmark-Säby 6:6	0	2 477
Kostnader för vidarefakturering	10 460	0
	10 460	2 477

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	254 674	291 793
Inköp	1 507	1 247
Försäljningar/utrangeringar	-280	-41 653
Omklassificeringar	1 345	3 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 246	254 674
Ingående avskrivningar	-139 823	-135 689
Försäljningar/utrangeringar	135	1 000
Årets avskrivningar	-4 984	-5 134
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 672	-139 823
Utgående redovisat värde	112 574	114 851
Bokfört värde byggnader	100 900	103 177
Bokfört värde mark	11 674	11 674
	112 574	114 851

KL
MA
BEN
MA

Leasingavtal

Leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Skatter

Redovisad skatt utgörs av aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Den aktuella skatten baseras på periodens resultat och beräknas på balansdagens skattesats. Skatt som betalas eller erhålls under det aktuella året klassificeras som aktuell skatt. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Vid ändring av skattesatser redovisas förändringen över företagets resultaträkning. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital.

Uppskjuten skatt vilken betalas i framtiden eller reducerar framtida skatt, redovisas som 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.

Även kostnader som är skattemässigt avdragsgilla senare än de redovisas i resultaträkningen kan ge upphov till uppskjutna skattefordringar. Uppskjuten skatt beräknas på de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skattefordran realiserar eller när den uppskjutna skatten regleras. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till skattemässiga underskottsavdrag redovisas, i den mån det bedöms som sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas i framtiden.

Vid varje balansdag omprövas den uppskjutna skattefordrans redovisade värde och reduceras i den mån det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga. I den mån det senare bedöms som sannolikt att tillräckliga överskott kommer att finnas tillgängliga återförs reduktionen.

Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%):	Summa synligt eget kapital i procent av balansomslutningen.
Justerat eget kapital:	Eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver.

KL
MA
011

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Utifrån att fastighetsbeståndet i Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter koncernen är under försäljning/omstrukturering har deras tidigare andelar i Brand HB per 1 januari 2022 överlåtits till Uppsala Kommun Industrihus Förvaltnings AB och Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB. Per 1 januari är Uppsala Kommun Industrihus Förvaltnings AB andel i Brand HB 99,9% och Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB andel 0,1%

Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB


Uppsala 2022-02-23




Peder Granath
Ordförande



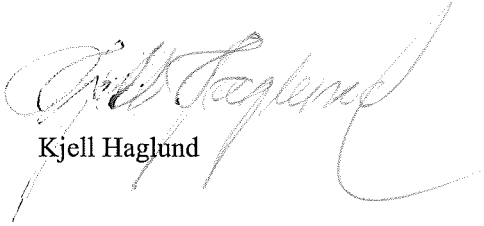
Jan Lundberg




Sara Pellving



Thomas Tjäder




Kjell Haglund



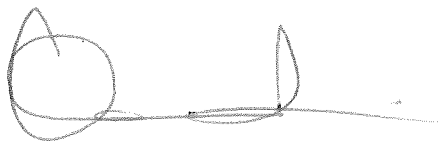
Per Gunneson
Verkställande direktör

Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB

Uppsala 2022-02-17




Erik Pelling
Ordförande



Mohamad Hassan
1:e vice ordförande



Fredrik Ahlstedt
2:e vice ordförande



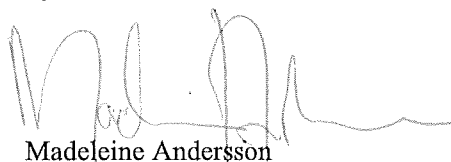
Björn Wall




Peder Granath



Mats Dafnäs



Madeleine Andersson



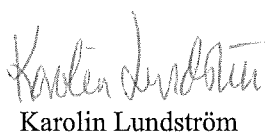
Malehloa Mothata



Linda Eskilsson



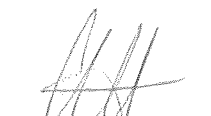
Martin Eliasson



Karolin Lundström



Kent Kumpula




Thomas Perslund
VD



Curt Malménstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsmännen i Uppsala kommuns Industrihus Brand HB, org.nr 969643-4480

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala kommuns Industrihus Brand HB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala kommuns Industrihus Brand HB.s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalande

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

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

Företagsledningens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av företagsledningens förvaltning för Uppsala kommuns Industrihus Brand HB. för år 2021.

Enligt vår uppfattning finns inget att anmärka.

Grund för uttalande

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

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



Företagsledningens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uppsala den 28 februari 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in cursive script that reads 'Maria Wigenfeldt'.

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor



Års- och hållbarhetsredovisning 2021

Uppsala kommun Skolfastigheter AB



**SKOL
FASTIG
HETER**

Lägger grunden. Bygger framåt.

Innehåll

Skolfastigheter går stärkt ur ett nytt år med utmaningar	3	Ansvarsfull samhällsaktör	21
Sammanfattning över 2021	4	Mål 2030	21
Hållbarhetsredovisning.....	5	Trygga och hållbara lärmiljöer	21
Om rapporten.....	5	Hälsosamma utbildningsmiljöer.....	21
Skolfastigheters verksamhet	6	Barnen ska stå i centrum för våra beslut	22
Affärsmodell och värdekedja	7	Fastigheter för alla	23
Ägardirektiv för Skolfastigheter.....	8	Praktik sänker trösklarna till arbetsmarknaden.....	23
Affärsplan.....	8	Affärsetiskt företagande.....	24
Organisation och styrning.....	9	Mål 2030	24
Statistik över Skolfastigheters medarbetare	9	Hållbara inköp och upphandling	24
Ledningsgruppen	10	Motverkande av korruption	26
Styrelse	10	Riskanalys	27
Styrning	11	Årsredovisning.....	29
Väsentlighetsanalys och väsentliga områden	12	Förvaltningsberättelse	30
Hållbart fastighetsägande.....	14	Resultaträkning.....	33
Mål 2030.....	14	Balansräkning.....	34
Miljöprogrammet.....	14	Kassaflödesanalys.....	36
Energiprogrammet.....	16	Noter.....	37
Utsläpp av växthusgaser	17	Revisionsberättelse	49
Attraktiv arbetsplats	19	Rapport om årsredovisningen.....	49
Mål 2030.....	19	Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.....	49
Året som gått för våra medarbetare	19	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.....	50
Medarbetarhälsa.....	20		
Starkt varumärke – ett självklart val för arbetssökande	20		



OR M N
1/2



”Vi fortsätter lägga grunden för ökad framtida kvalitet och effektivitet”

Skolfastigheter går stärkt ur ett nytt år med utmaningar

Skolfastigheters nionde år som bolag fortsatte att präglas av pandemins effekter. Trots att vi delvis begränsats i arbetet, har jag som vd samtidigt sett flera exempel på hur vi anpassat oss bra och hittat nya vägar för att överkomma hindren som vår nya vardag ofta presenterar. Vi har under 2021 dessutom fortsatt att utveckla rutiner och processer i nödvändig riktning för att effektivt kunna ta oss an de utmaningar vi har framför oss.

Uppsalas befolkning fortsätter växa snabbt och Skolfastigheter har ett betydelsefullt uppdrag i att möta de lokalbehov som följer med den utvecklingen. Nyligen presenterade Uppsala kommun sin nya lokalförsörjningsplan 2022–2031. I den framgår att Uppsala på tio år behöver bygga över 9 000 nya platser i förskolan och skolan.

Skolfastigheter fortsätter att arbeta hårt för att vi så effektivt som möjligt ska kunna möta framtidens krav i linje med våra mål; att skapa trygga och hållbara lärmiljöer för Uppsalas allt fler barn och unga. Vårt arbete når också resultat. Utfallet av vårens kundnöjdhetsundersökning visade mycket glädjande att vi ökat antalet nöjda hyresgäster jämfört med föregående år.

Under det gångna året har Skolfastigheter bedrivit omfattande underhåll av fastighetsbeståndet, samtidigt som vi tagit viktiga steg i våra olika byggprojekt av nya förskolor och grundskolor. Internt har vi fortsatt det mycket viktiga utvecklingsarbetet i riktning mot ökad digitalisering och effektivisering av verksamheten. Genom pågående kartläggning av processer, tydliggörande av roller och ansvarsområden, samt förbättrad dokumentation, har vi fortsatt lägga den viktiga grunden för ökad framtida effektivitet.

Bolagets fortsatta utvecklingsarbete med kvalitetsledningssystem, ritningsarkiv, energi- och miljöprogram, samt nytt fastighetssystem har alla tagit viktiga steg framåt under 2021. Vi har gjort flera nya upphandlingar, fortsatt att utveckla såväl systematiskt riskarbete, som vår kommunikation via webben och också lanserat ett nytt intranät. Under året har Skolfastigheter även anställt fyra nya medarbetare och genom utbildningar fortsatt att förstärka bolagets kompetens.

Jag är helt övertygad om att Skolfastigheter framgångsrikt kommer att möta framtidens utmaningar genom de investeringsinsatser som nu pågår. När jag blickar tillbaka känner jag mig både stolt och glad över alla medarbetare som under 2021 fortsatt att hålla humöret uppe och varit mycket lösningsfokuserade i sitt arbete. Med vårt samlade kunnande, mer effektiva arbetssätt och kommande systemlösningar har vi de verktyg som behövs för att göra Skolfastigheter bäst i klassen i skapandet av trygga och hållbara lärmiljöer.

Mikael Carstensen
Vd på Skolfastigheter

Sammanfattning över 2021



Antal fastigheter
under förvaltning:

142

**40 000 barn
och ungdomar**

vistas dagligen i våra skollokaler

Utnyttjade
friskvårdstimmar
bland Skolfastigheters
personal:

5 921

Kundnöjdhet
NKI: **66** (59)

Antal
pågående
projekt:

198

Antal anställda (medeltal) **90**

Antal nya medarbetare under 2021 **4**

Total
energiförbrukning*

171,3

kWh/m²

* Normalårskorrigerat värde

Omsättning	703 mnkr
Vinst	82 mnkr
Soliditet	15 %
Marknadsvärde på fastighetsbestånd	8,2 mdkr
Antal förvärv	10
Antal upphandlingar (tecknade entreprenadkontrakt)	11
Antal genomförda myndighetsbesiktningar	428
Antal felanmälningar	15 539
Antal genomförda arbetsplatsträffar	8

OR ML JB



Hållbarhetsredovisning

Om rapporten

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

Skolfastigheters verksamhet

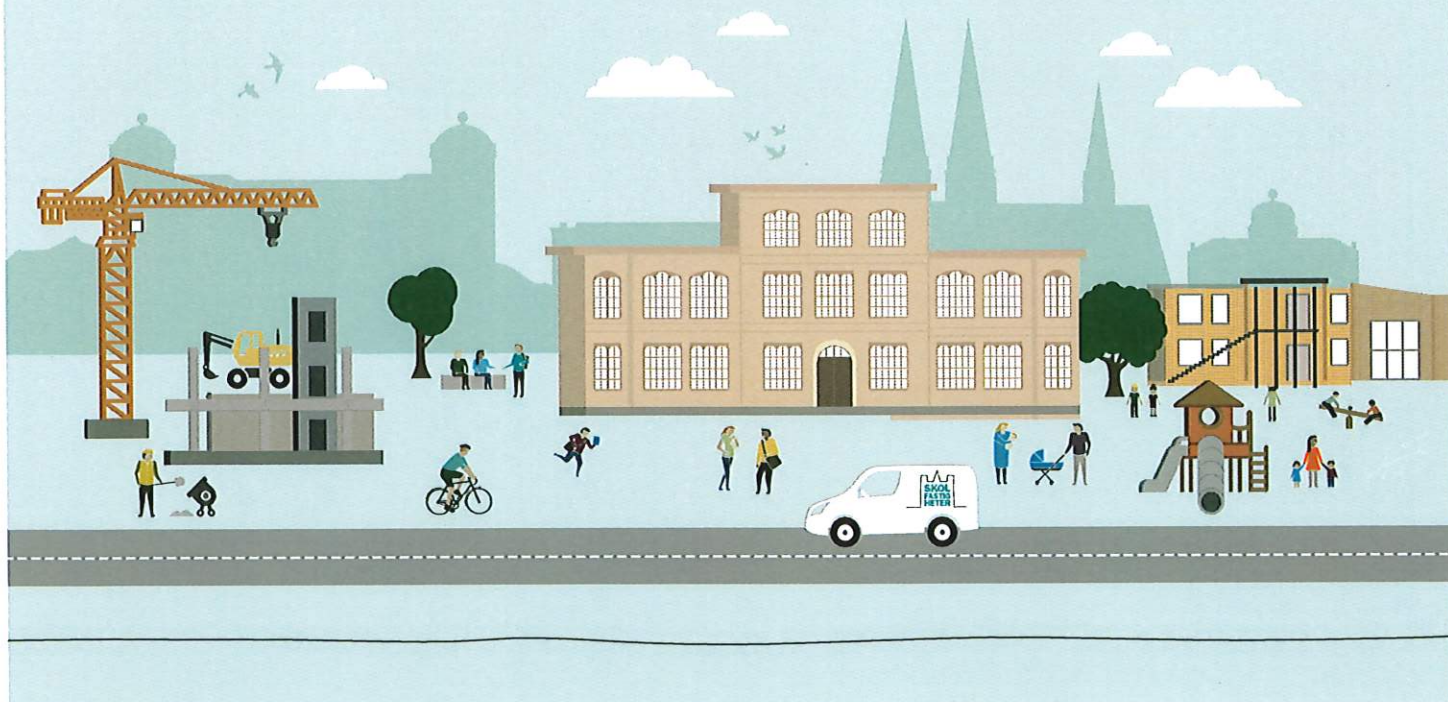
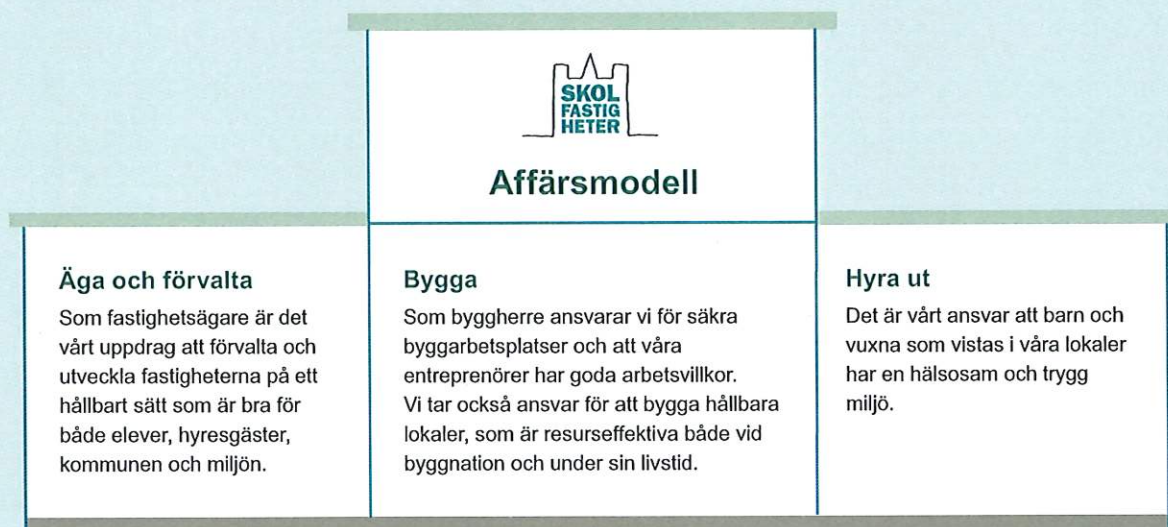
Affärsmodell och värdekedja

Skolfastigheter bygger och förvaltar funktionella och ekonomiskt effektiva fastigheter för pedagogiska miljöer. Genom våra 142 fastigheter bidrar vi till Uppsalas utveckling genom att lägga grunden för barns och ungas framtid och därigenom skapa värde för Uppsala.

Bolagets kärnverksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Cirka 6 000 anställda och 40 000 elever

och förskolebarn vistas dagligen i Skolfastigheters skolor och förskolor. Det ställer höga krav på att våra lokaler och utemiljöer är i gott skick så att lokalerna stödjer verksamhetens syfte.

I ett växande Uppsala ökar behovet av fler platser i skola och förskola, vilket gör nyproduktion till en betydande del av Skolfastigheters verksamhet. Parallellt med nyproduktion finns ett fortsatt stort underhållsbehov av befintliga fastigheter



OR MC 10

uppförda under 1960-70-talet. Beställningar av nya platser och utökade platser kommer från Uppsala kommun, där kommunens lokalförsörjningsplan utgör utgångspunkten för planeringen av fastighetsbeståndet. För att bygga en ny förskola/skola behöver Skolfastigheter ofta först förvärva en ny tomt för att kunna uppföra fastigheten.

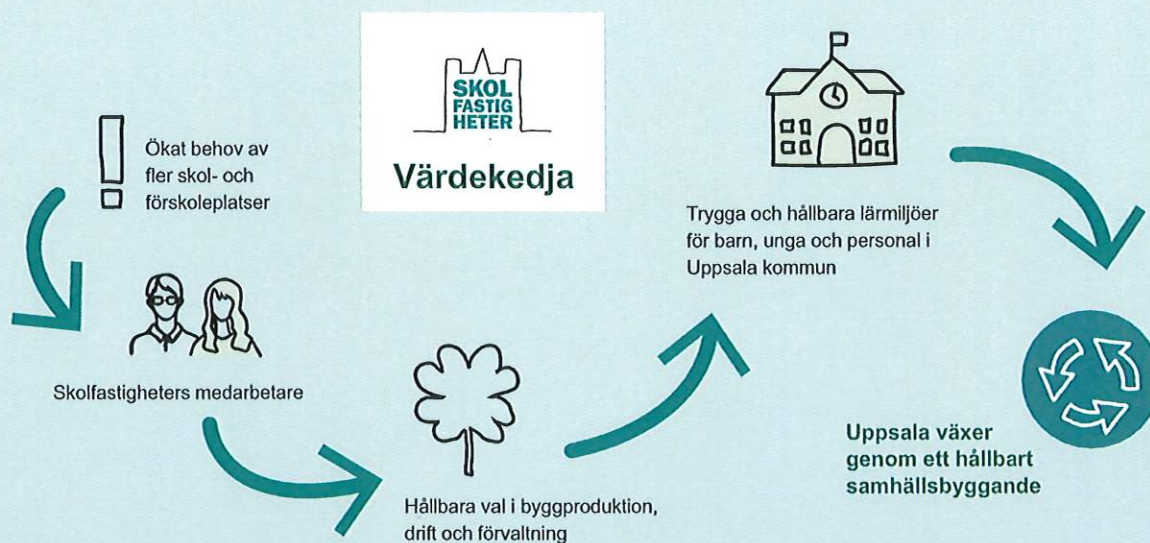
Skolfastigheters medarbetare och deras engagemang är en förutsättning för att bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt. Med stor delaktighet i bolagets pågående arbete med processkartläggning och digitalisering lägger vi tillsammans planen för hur Skolfastigheter fortsatt kan arbeta mer enhetligt, med större tydlighet kring ansvar och roller samt med ökad kvalitet - där det blir lätt för medarbetare att agera rätt och bidra till att ytterligare öka kundnöjdheten.

Skolfastigheter är en stor upphandlande aktör där bolagets medarbetare utgör kravställare på entreprenörer, leverantörer och konsulter. Att ställa rätt hållbarhetskrav i byggproduktion, drift och förvaltning kräver kompetens från olika delar av verksamheten. För att säkerställa kloka material-

och produktval tillämpar vi miljöprövning och certifierar vår nyproduktion enligt Miljöbyggnad. Vi bygger en del förskolor och skolor i trä och utvecklas av de lärdomar vi tar med oss från projekten. Skolfastigheters påverkan på hållbarhetskrav i upphandlingar är stor och utgör ett område som vi ser att vi kan utveckla under kommande år.

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

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



Ägardirektiv för Skolfastigheter

Skolfastigheter ingår, tillsammans med övriga kommunala bolag, i koncernen Uppsala Stadshus AB. Stadshuskoncernen utfärdar både generella och särskilda ägardirektiv, anpassade för respektive bolag. Det är dessa ägardirektiv som, tillsammans med kommunens styrdokument Mål och budget med inriktningsmål och uppdrag, samt koncernens styrande policyer och riktlinjer, styr Skolfastigheters verksamhet.

Bland de bolagsgemensamma ägardirektiven är dessa särskilt relevanta för Skolfastigheters verksamhet:

- Söka igångsättningsstillstånd för investeringar över 50 miljoner kronor.
- Arbeta med klimatdriven affärsutveckling och energieffektiviseringar.
- Stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda.
- Bidra till en hållbar utveckling genom grön och social finansiering där så är tillämpligt.
- Sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.

Skolfastigheter har enligt direktiven en ledande roll när kommunen planerar, bygger och utvecklar pedagogiska lokaler för ett växande Uppsala. Arbetet sker i samverkan med kommunstyrelsen och utbildningsnämnden. Lokalerna ska vara

ändamålsenliga, hälsosamma, kostnads- och energieffektiva samt hålla god kvalitet - men också ha konkurrenskraftiga hyror. Kommunens lokalprogram för funktions- och kvalitetskrav ska vara utgångspunkten när vi bygger och utvecklar våra fastigheter.

Affärsplan

Som kommunalt bolag ska Skolfastigheter följa Uppsala kommuns policy om hållbar utveckling. Policyn tar avstamp i FN:s globala hållbarhetsmål, Agenda 2030. Uppsala kommun har inriktningsmål som styr kommunens arbete och fokuserar på ett gott liv i ett hållbart samhälle. Skolfastigheter är med och förverkligar Uppsala kommuns inriktningsmål, samt Uppsala kommuns Policy för hållbar utveckling, genom bolagets affärsplan som består av fyra hörnstenar. Dessa är Hållbart fastighetsägande, Ansvarsfull samhällsaktör, Attraktiv arbetsplats och Affärsetiskt företagande. En stor del av miljöarbetet på Skolfastigheter styrs också utifrån Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram 2014–2023. De långsiktiga målen talar om att Uppsala kommun ska vara fossilfritt 2030, klimatpositivt 2050 och ha en giftfri miljö 2050.

Skolfastigheters affärsplan sträcker sig till 2024 och har 16 långsiktiga mål till 2030. Alla medarbetare är delaktiga i att ta fram aktiviteter för kommande års affärsplan utifrån de långsiktiga målen. Uppföljning av affärsplanen görs tre gånger per år till bolagets styrelse och måluppfyllelse för inriktningsmål och uppdrag görs också tre gånger per år till Uppsala stadshus AB. I affärsplanen ingår plan för intern kontroll för att hantera och förebygga bolagets största risker.



Vision

Vi är bäst i klassen på trygga och hållbara lärmiljöer

Mission

Vi lägger grunden för barn och ungas framtid

Värdegrund

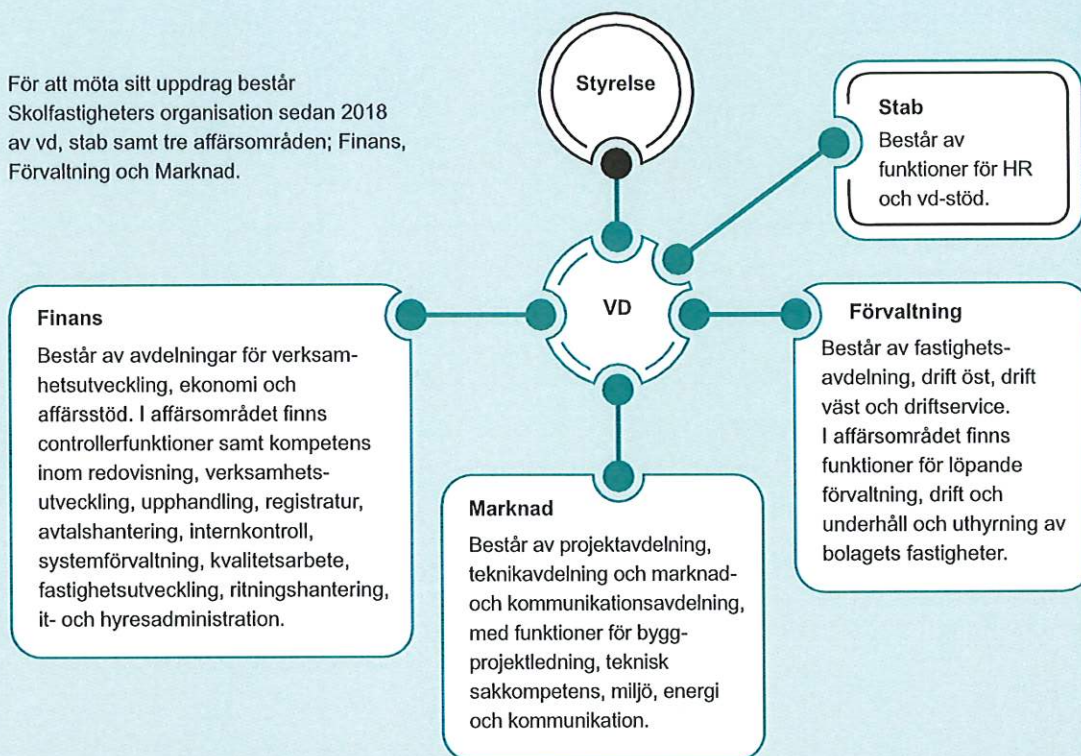
Vi är engagerade
Vi visar respekt
Vi tar ansvar



OR
M
M
M

Organisation och styrning

För att möta sitt uppdrag består Skolfastigheters organisation sedan 2018 av vd, stab samt tre affärsområden; Finans, Förvaltning och Marknad.



Statistik över Skolfastigheters medarbetare

	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-	Totalt	Medelålder
Kvinnor	0	12 35,3 %	9 26,5 %	13 38,2 %	0	0	34 37,8 %	44
Män	2 3,6 %	11 19,6 %	10 17,9 %	25 44,6 %	7 12,5 %	1 1,8 %	56 62,2 %	49
Totalt	2 2,2 %	23 25,6 %	19 21,1 %	38 42,2 %	7 7,8 %	1 1,1 %	90	47

- Totalt 90 medarbetare (medeltal)
- Ledningsgrupp: Tre kvinnor och två män
- Chefer: Fem kvinnor och åtta män

Ledningsgruppen

Sedan 1 juni är Mikael Carstensen vd för Skolfastigheter. Ledningsgruppen består utöver vd av affärsområdescheferna för Finans, Förvaltning och Marknad samt en vd-assistent. Ledningsgruppen sammanträder veckovis. En gång per månad utgörs mötet av strategiska frågor.

Ledningsgruppen



Mikael Carstensen
Vd från och med 1 juni



Helena Karlsson
Utvecklingschef och CFO



Anna Ramstedt
Marknad- och kommunikationschef



Peter Walhed
Fastighetschef, tillförordnad vd till och med 31 maj



Ann-Sofie Hååg
Vd-assistent

Skolfastigheters ledningsgrupp hade per 2021-12-31 följande sammansättning:

Mikael Carstensen, vd, anställd 2021
Helena Karlsson, utvecklingschef och CFO, anställd 2016
Peter Walhed, fastighetschef, anställd 2019
Anna Ramstedt, marknad- och kommunikationschef, anställd 2015
Ann-Sofie Hååg, vd-assistent, anställd 2013

Styrelse

Skolfastigheters styrelse har som övergripande uppdrag att strategiskt leda bolaget enligt kommunens inriktningsmål och uppdrag, samt ansvarar även för organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska försäkra sig om att organisationen har en tillfredsställande kontroll över bokföring, medelsförvaltning och övriga ekonomiska förhållanden. Styrelsemedlemmarna är politiskt tillsatta och speglar Uppsalas kommunfullmäktiges sammansättning. Styrelsen består av nio ledamöter och fem suppleanter. Under 2021 har styrelsen haft 7 möten som på grund av rådande omständigheter delvis har genomförts digitalt. Hur väl Skolfastigheter uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Uppsala Stadshus AB i samband med tertialbokslut.

Skolfastigheters styrelse hade per 2021-12-31 följande sammansättning:

Presidium

Helena Ersson (S) – ordförande
Cecilia Hamenius (KD) – vice ordförande

Ledamöter

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

Suppleanter

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

Förändringar i Skolfastigheters styrelse under 2021:

*Ledamöter:

Ann-Sofie Olding (L), ledamot fram till 2021-04-26
Amanda Kanange (L) ny ledamot från och med 2021-04-26

**Suppleanter:

Christoffer Orméus (KD), fram till och med 2021-05-31
Jacob André Havneraas (KD), mellan 2021-05-31–2021-10-11
John Fhager (KD), från och med 2021-11-24

OR
MC
N

Styrning

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



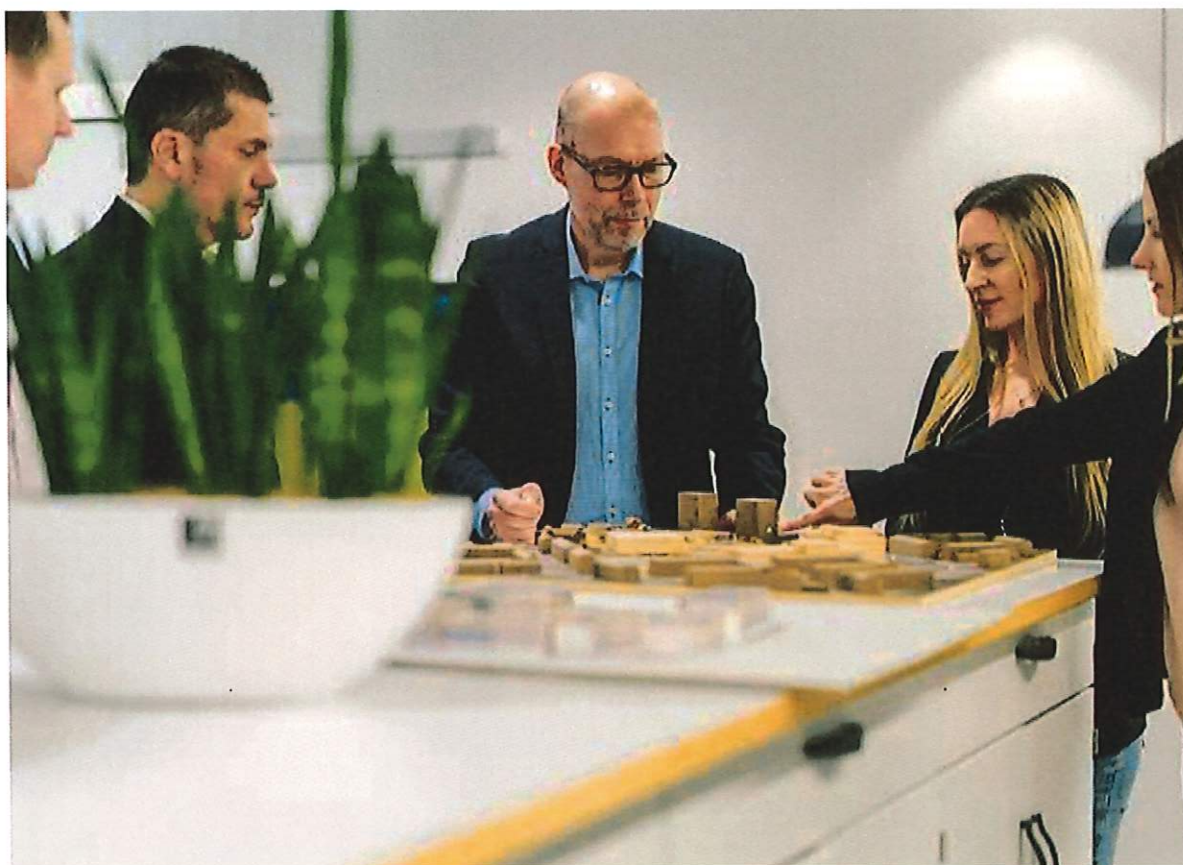
Hållbarhetsområde:	Styrdokument, Uppsala kommun:
Miljö	Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram 2014–2023, bilaga till policy för hållbar utveckling
Sociala förhållanden	Policy för IT-utveckling och digitalisering Policy för kommunikation
Mänskliga rättigheter	Barnkonventionen Uppsala kommuns handlingsplan för att främja mänskliga rättigheter
Personal	Arbetsgivarpolicy för medarbetarskap, ledarskap samt arbetsmiljö och samverkan
Motverkande av korruption	Policy och riktlinje mot mutor



Väsentlighetsanalys och väsentliga områden

Skolfastigheter har sedan 2018 integrerat ett hållbarhetsperspektiv i affärsplanen och alla bolagsmål har koppling till såväl Agenda 2030, som till koncernens och bolagets egna väsentliga hållbarhetsfrågor. 2018 genomförde Skolfastigheter sin första väsentlighetsanalys, vilken ligger till grund för bolagets prioriteringar inom hållbarhet. I en tvärfunktionell konstellation identifierade medarbetare från respektive verksamhetsgren, inklusive ledningsgrupp, Skolfastigheters väsentliga hållbarhetsområden enligt: miljö, sociala förhållanden, personal, mänskliga rättigheter och motverkande av korruption – utifrån perspektivet var bolaget har störst påverkan. Intressentdialog genomfördes med Uppsala kommun som beställare och hyresgäst i enkätform samt med bolagets styrelse där styrelsen fick lämna sin syn på föreslagna väsentliga hållbarhetsområden.

Under 2021 har Skolfastigheter vidareutvecklat väsentlighetsanalysen från 2018. Genom en skrivbordsanalys, jämförelse med liknande bolag och mappning mot rapporteringsramverket GRI Standards, har bolaget sett över prioriterade områden inom hållbarhet och identifierat några nya. De identifierade väsentliga områdena har därefter integrerats med bolagets affärsplan i dess fyra hörnstenar enligt bilden på sida 13. Under 2022 avser Skolfastigheter att återbesöka väsentlighetsanalysen för att säkerställa att vi arbetar med rätt hållbarhetsfrågor samt med rätt styrning och uppföljning.



OR M
ME
10/10

Hörnstenarna i Skolfastigheters hållbarhetsarbete

Hållbart fastighetsägande

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

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

Bidrar till Agenda 2030:



Attraktiv arbetsplats

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

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

Bidrar till Agenda 2030:



Ansvarsfull samhällsaktör

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

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

Bidrar till Agenda 2030:



Affärsetiskt företagande

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

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

Bidrar till Agenda 2030:



Hållbart fastighetsägande

Genom ansvarsfull resursanvändning och långsiktig fastighetsförvaltning möter Skolfastigheter sina hyresgästers behov och bidrar till att Uppsala växer smart och hållbart. Med resurser avser vi energi och material som är ändliga, där vi genom besparing och återvinning, alternativt återanvändning, kan minska uttag av jordens begränsade resurser. I affärsmodellen strävar bolaget mot en cirkulär ekonomi där resurser används mer ansvarsfullt.

Skolfastigheter bygger för framtiden och vår nyproduktion certifierar vi enligt Miljöbyggnad Silver. Det innebär att vi kvalitetssäkrar vår produktion och säkerställer en energisnål fastighetsdrift i kombination med giftfria material och god inomhusmiljö.

Mål 2030

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

Positiv utveckling i
nöjdhetsindex, NKI: 66

Rätt riktning mot målet 80 %



Miljöprogrammet

För att säkra Skolfastigheters fortsatta arbete mot ett hållbart fastighetsägande har ett miljöprogram tagits fram och beslutats av bolaget under 2021. Miljöprogrammet utgörs av fyra huvudområden som samlar miljöfrågorna och säkerställer att Skolfastigheter når målen på längre sikt. Dessa huvudområden är:

- **Cirkulär ekonomi:** Skolfastigheter ska bedriva ett klimatneutralt byggande och förvaltande samt tillgodose giftfria materialval med minimerat resursanvändande och klimatanpassning av fastighetsbeståndet.
- **Hälsosamma utbildningsmiljöer:** Skolfastigheter säkerställer med rutiner kring regelbundna och förebyggande kontroller att ingen hälsorisk följer med vistelse i bolagets lokaler.
- **Egenkontroll enligt miljöbalken:** Skolfastigheter ska genomföra regelbundna riskbedömningar och ha rutiner för det förebyggande arbetet samt säkerställa att bolagets verksamhet följer gällande miljölagstiftning.
- **Miljöstyrning:** Skolfastigheter arbetar med extern och intern miljöstyrning, där tydliga mål och ett utvecklat arbetssätt hjälper till att säkerställa bolagets riktning i miljöarbetet.

OR
M
M



Under 2021 har huvudområdena inom Miljöprogrammet ytterligare konkretiserats i sammanlagt 19 åtgärds punkter. Skolfastigheter beslutade, som ett första steg, att prioritera de sju åtgärder som omfattas av direkta lagkrav.

Under 2022 kommer bolaget att arbeta vidare med resterande åtgärdsområden för att också säkerställa genomförande av målen som preciseras i Ägardirektiv och Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram.

Prioriterade åtgärder kopplade till Cirkulär ekonomi, Hälsosamma utbildningsmiljöer och Egenkontroll enligt Miljöbalken:

- Giffri miljö enligt produktvalsprincipen – implementera miljöbedömning av inköpta byggvaror i våra bygg- och renoveringsprojekt.
- Öka andelen bygg- och rivningsavfall till återanvändning och återvinning genom tydligare kravställan.
- Säkerställ kunskap kring föroreningar i byggnader och mark samt sanering.
- Tillämpa Livscykelanalys (LCA) i nyproduktion enligt lagen om klimatredovisningar.
- Revidera rutiner för hantering av byggnadsrelaterad ohälsa.
- Inventera riskkonstruktioner och utrustning i bolagets fastigheter.
- Ta fram relevant dokumentation för egenkontroll enligt miljöbalken.

Läs mer om hur vi arbetar med trygga och hållbara utbildningsmiljöer i avsnittet Ansvarsfull samhällsaktör på sida 21.



Fredrik Ahlgren

Projektledare

Vilken inverkan har Skolfastigheters miljöprogram på de byggprojekt du arbetar med?

– Skolfastigheters miljöprogram påverkar byggprojekten väldigt mycket. Vi lägger ned stort arbete på att uppfylla certifieringen Miljöbyggnad Silver i alla nybyggnationer. Det påverkar de metod-, system- och materialval som görs i våra projekt.

Energiprogrammet

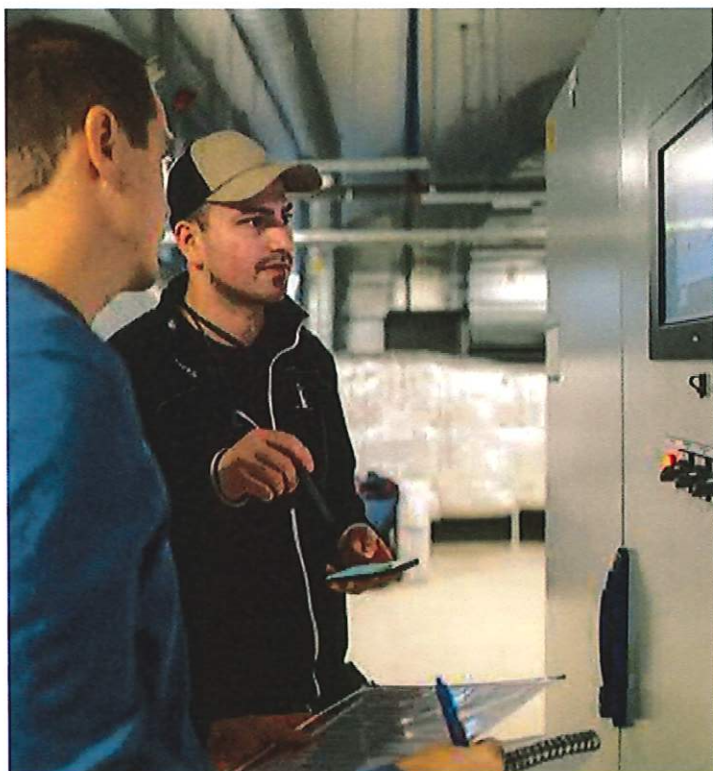
Det övergripande målet med Skolfastigheters energiprogram är att etablera en långsiktigt hållbar och energieffektiv fastighetsförvaltning. Energiprogrammet samlar ett flertal olika projekt vars gemensamma syfte är att säkerställa att Skolfastigheter som bolag når sina ägardirektiv, kommunens miljö- och klimatmål samt interna mål inom energiområdet.

Besparing genom optimering

Genom att Skolfastigheter systematiskt och kvalitetssäkrat arbetar med energioptimering i drift- och förvaltning, finns potential att uppnå stora energibesparingar med endast mindre investeringsvolym. Ett pilotprojekt pågår i två driftdistrikt där fokus ligger på att optimera befintliga system, snarare än att investera i nya. Under 2021 har ett antal nya processer, samt styrande och stödjande dokument tagits fram och beslutats om för att säkerställa att energieffektivisering sker inom Skolfastigheters drift- och förvaltarorganisation. Målsättningen är att driva projektet i större skala under 2022.

Inventera, analysera, åtgärda

Skolfastigheter arbetar brett för att uppnå energi- och kostnadsbesparingar. Det är exempelvis tydligt



i våra underhållsprojekt. Skolfastigheter använder sig av Belok Totalmetodiken, vilket innebär att vi fokuserar på lönsamheten i åtgärds paket snarare än lönsamheten för enskilda åtgärder. De samlade åtgärderna svarar mot Skolfastigheters lönsamhetskrav och minskar samtidigt fastighetens energibehov.

Projektet bedrivs som ett pilotprojekt, där en skola per förvaltdistrikt analyseras. Målsättningen är att slutföra samtliga energianalyser under första kvartalet 2022. Skolorna har valts ut med omsorg för att säkerställa att energianalysen inom en snar framtid kan omsättas i ett kommande underhållsprojekt. Om arbetssättet med Belok Totalmetodiken visar sig vara lyckat kommer det att implementeras som en standardiserad process inför alla större underhållsprojekt.

Att mäta är att veta

Skolfastigheter har installerat ett 50-tal energimätare på skolor som tidigare saknat energimätning. Projektet slutfördes under 2021, vilket innebär att Skolfastigheter nu har en automatiserad och uppkopplad energimätning på majoriteten av fastighetsbeståndet. Energimätarna är uppkopplade till Skolfastigheters överordnade fastighetssystem och all relevant energistatistik går enkelt att utläsa i det.

En kvalitetssäkrad energimätning av Skolfastigheters fastighetsbestånd gör att vi enklare kan följa upp resultatet av de energieffektiviseringsåtgärder som utförs och framtida insatser blir lättare att prioritera.

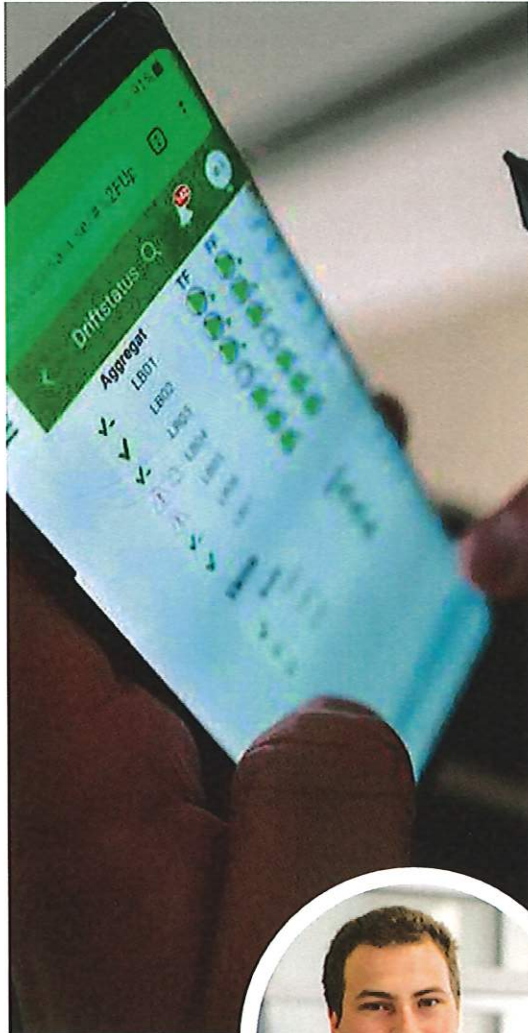
På sida 18 redovisas en sammanställning av Skolfastigheters energianvändning under 2021. Skolfastigheters totala energiförbrukning har minskat jämfört med åren 2019 och 2020, vilket visar att bolaget är på rätt väg men också att mycket arbete återstår för att nå 2030-målet.

Potential för sole

Under 2020 utfördes omfattande kartläggningar av Skolfastigheters solcellspotential på alla fastigheters takytor. Kartläggningarna visade vilken möjlig teknisk och ekonomisk möjlig potential till solceller som finns på respektive skola och summerat för hela bolagets fastighetsbestånd. Projektet ledde till beslut om ett nytt långsiktigt solcellsmål som innebär att vid 2030 ska bolagets totala installerade effekt uppgå till 4,0 MW, jämfört med det tidigare målet om 1,5 MW. I dagsläget uppgår den totala installerade effekten för Skolfastigheter till cirka 1,0 MW (se sida 18).

Under 2021 har fokus legat på att skapa rätt organisatoriska förutsättningar för att realisera det nya solcellsmålet, exempelvis genom att ta fram nödvändiga processer samt styrande och stödjande dokument som krävs i arbetet.

OR
ML
AB



Marcus
Svanberg

Drifttekniker

Hur påverkar Skolfastigheters energiprogram din vardag som drifttekniker?

– Det handlar om nya arbetssätt och rutiner som systematiserar och kvalitetssäkrar energieffektiv drift i fastighetsförvaltningen. Till exempel jobbar vi med driftoptimering inom ventilation, värme samt styr- och reglerteknik. Varje månad följer vi upp energistatistik för att kunna prioritera lämpliga åtgärder i varje fastighet.



Utsläpp av växthusgaser

Uppdateringen av Skolfastigheters väsentlighetsanalys 2021 resulterade i att utsläpp av växthusgaser identifierades som ett prioriterat hållbarhetsområde. Under kommande år kommer vi att arbeta vidare med hur vi ska hantera, mäta och rapportera bolagets klimatpåverkan.

Inom ramen för Skolfastigheters miljöprogram påbörjades 2021 arbetet med att ta fram projekteringsanvisningar för att öka andelen bygg- och rivningsavfall till återvinning och återanvändning, samt för klimatdeklaration vid nybyggnation. Skolfastigheter kommer att börja använda de nya projekteringsanvisningarna under 2022, vilka ger bättre möjligheter att styra och följa upp bolagets klimatpåverkan. En bättre kontroll på avfallsflöden vid bygg- och rivningsarbeten möjliggör även ökade krav på återvinning och återanvändning av resurser.

Skolfastigheter har 2021 låtit en grupp studenter göra en analys av bolagets fordonsflotta och dess utsläpp av fossila bränslen under åren 2018-2020. Resultatet visade på en ökad användning av fossilfria bränslen med 54 procentenheter under mätperioden. Skolfastigheter använder i dagsläget 89 procent fossilfritt bränsle i fordonsflottan. Resterande 11 procent utgörs av inblandning av fossila drivmedel i biodiesel, samt en mindre del feltankning. Utsläpp av koldioxid från Skolfastigheters fordonsflotta uppgick under 2020 till totalt 20 ton koldioxidekvivalenter.

Skolfastigheter tecknar i dagsläget tilläggsavtal för klimatneutral fjärrvärme och köper fossilfri el. Idag återstår endast en oljepanna för uppvärmning och två reservpannor i bolagets fastighetsbestånd.

Figur 1. Total genomsnittlig energiförbrukning, normalårskorrigerad, kWh/m²



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

Figur 2. Total genomsnittlig elförbrukning, kWh/m²



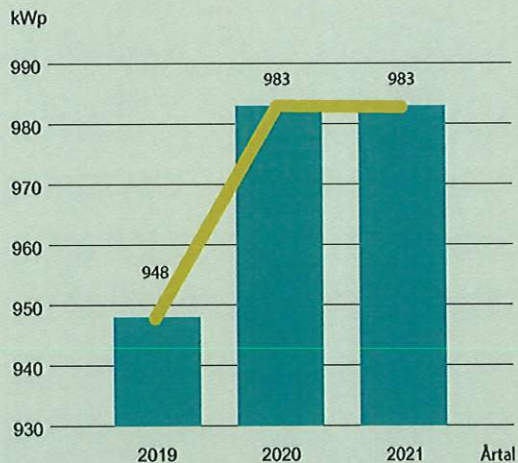
Den totala genomsnittliga elförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² och år BRA, normalårskorrigerat värde.

Figur 3. Total genomsnittlig värmeförbrukning, normalårskorrigerad, kWh/m²



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

Figur 4. Installerad effekt solceller, kWp



Den totala installerade effekten för Skolfastigheters solceller.

Notera: Arbetet med att kvalitetssäkra data fortlöper. Detta medför att historiska data uppdateras i takt med att data görs tillgänglig, varför data som presenteras för 2019 och 2020 avviker något mot tidigare rapporterade siffror.

OR M
ML
B

Attraktiv arbetsplats

Skolfastigheters ledarskap och medarbetarskap utgår från bolagets gemensamma värdegrund. Tillsammans utvecklar vi bolaget i linje med fastställda mål. Vi vill vara det självklara valet som arbetsgivare för våra medarbetare och genomför regelbundet satsningar på deras hälsa och välmående.

Mål 2030

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

Året som gått för våra medarbetare

Pandemin fortsatte även under 2021 att ha en mycket stor påverkan på både arbetssätt och arbetsmiljö för Skolfastigheters personal. I december 2020 genomförde Skolfastigheter en medarbetarenkät

relaterad till situationen med den pågående pandemin. Frågorna handlade om personalens upplevelser av arbetsmiljön, arbetssituationen och måendet. Resultatet av enkäten ledde till att Skolfastigheter under 2021 vidtog ett flertal hälsofrämjande åtgärder, exempelvis; utbildning om ergonomi vid hemarbete, nya sociala och hälsofrämjande aktiviteter som delvis kunde genomföras digitalt, ökade möjligheter till företagshälsovård, justerad arbetsbelastning samt förtydligade riktlinjer kring genomförande av avdelningsmöten. Mycket fokus lades även på att stärka dialogen mellan medarbetare och chefer, för att på så sätt följa upp måendet och arbetssituationen samt för att säkerställa en god arbetsmiljö. Skolfastigheter ökade även frekvensen för arbetsplatsträffar (APT), vilka samtliga genomfördes digitalt under året.

En ordinarie medarbetarundersökning gjordes inte under våren, utan i stället genomfördes en uppföljande medarbetarenkät under hösten 2021. Resultatet användes som stödunderlag för att planera fortsatta åtgärder inom de prioriterade områden av bolaget där behov tidigare hade identifierats.

Uppmätt frisknärvaro
för 2021: 96 %

Utfall nära fastställt mål på 98 %





Personalomsättning

Personalomsättningen under 2021 uppgick till 3,57 procent (7,59 procent 2020).

Medarbetarhälsa

Skolfastigheter ser personalens hälsa som en högt prioriterad fråga. Under 2021 har bolaget lagt resurser på att främja medarbetarhälsan genom ett flertal olika arbetsmiljö- och friskvårdsinsatser. Några åtgärder vidtogs efter det att resultatet av den genomförda medarbetarundersökningen i december 2020, stod klar.

Under 2021 var frisknärvaron 95,78 procent (96,25 procent 2020). Andelen anställda som var frånvarande under kortare sjukdomsperioder (sjukfrånvaro i upp till 14 dagar) minskade jämfört föregående år, medan andelen som var frånvarande under längre sjukdomsperioder ökade jämfört med tidigare år.

Friskvårdsbidraget nyttjades under 2021 av 55 procent av medarbetarna (63 procent 2020).

Hälsoprojektet Träna till dig ledighet

Under 2020 påbörjade Skolfastigheter ett pilotprojekt i form av en ny och hälsofrämjande förmån – ”Träna till dig ledighet”. Förmånen innebar att medarbetare kunde tjäna in extra ledighet genom att ägna sig åt pulshöjande träning. Piloten fortsatte som planerat under 2021 och projektet utvärderades sedan i slutet av året. Utvärderingen visade på en ökning av antalet timmar medarbetare ägnade sig åt pulshöjande träning, en upplevd förbättrad fysisk hälsa och även ett lägre uppmätt sjukfrånvarotal för korttidsjukfrånvaro bland de anställda (sjukfrånvaro

i upp till 14 dagar). Förmånen ”Träna till dig ledighet” har visat sig vara mycket uppskattad av Skolfastigheters personal och nyttjades av 79 procent 2021 (76 procent 2020).

Skolfastigheters styrelse har beslutat att förmånen ”Träna till dig ledighet” ska fortsätta under 2022.

Starkt varumärke – ett självklart val för arbetssökande

Skolfastigheter fortsätter arbeta för att vara en attraktiv och utvecklande arbetsplats för alla människor. Ledning, chefer och anställda ska alla bidra till att skapa en arbetsmiljö som främjar likabehandling av anställda oavsett deras kön, etniska tillhörighet, religion eller annan rådande trosuppfattning.

Likabehandlingen omfattar även anställdas rättigheter, skyldigheter och möjligheter med avseende på ålder, funktionshinder, sexuell läggning och könsidentitet. Rekryteringsarbetet är upplagt för att locka arbetssökanden med olika bakgrund och på så sätt bidra till en personalsammansättning vilken speglar den mångfald som samhället i övrigt representeras av.

HBTQ-diplomer

Under 2021 har Skolfastigheter sett över sina möjligheter att genomföra en HBTQ-diplomer av bolaget. Skolfastigheter har efter utvärdering fattat beslut om att HBTQ-diplomer utifrån ett arbetsgivarperspektiv ska genomföras med start under 2022.



Lisa Shine

HR-generalist

Vad har Skolfastigheters hälsoförmån ”Träna till dig ledighet” gjort för skillnad för dig?

– Jag uppskattar verkligen förmånen! Den får mig att tänka lite extra på hur mycket jag tränar varje vecka och sporrar mig till att träna mer. Träningen ger mig mer energi i vardagen och hjälper mig att förebygga smärtor i rygg och nacke.

Ansvarsfull samhällsaktör

Skolfastigheters verksamhet ska vara tillgänglig för alla människor, oavsett deras ursprung och bakgrund. I beslut som direkt rör barn utgår bolaget i sitt beslutsfattande från barnperspektivet för att säkerställa tillgängliga, trygga och hälsosamma lärmiljöer för barn och vuxna som vistas i våra lokaler.

Mål 2030

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

Trygga och hållbara lärmiljöer

Baserat på inrapporterade anmälningar från våra skolor och förskolor, har Skolfastigheter under året bedrivit ett aktivt arbete med att förebygga glaskross och övriga former av skadegörelse. Ett flertal av Skolfastigheters förskolor har under året haft stora bekymmer med att drogrelaterad verksamhet förekommit på platsen utanför skoltid. Skolfastigheter ser allvarligt på problemet och riskerna som följer för verksamheten och har därför vidtagit åtgärder för att motverka utvecklingen. Åtgärderna har handlat om ökad väktarövervakning, installation av kamerautrustning och bättre belysning på de platser där problem rapporterats in. Skolfastigheter har under året samverkat med Uppsala kommuns ungdomsjour och polis i syfte att förbättra situationen vid utsatta fastigheter. Skolfastigheter har också lagt stor vikt vid att informera och uppmana ansatta förskolor att polisanmäla alla former av skadegörelse och nedskräpning som sker.

Då flera skolor under 2020 drabbades av inbrott och stölder av IT-utrustning, har Skolfastigheter under 2021 lagt ned stort arbete på att identifiera de mest sårbara fastigheterna och vidta åtgärder för att försöka lösa problemen. Det handlar exempelvis om skolor utanför de centrala stadsdelarna, där väktarutryckning vid larm inte utgör effektiva lösningar, utan snarare ett förstärkt skalskydd och förbättrade rutiner kring förvaring av stöldbegärlig utrustning. I samverkan med rektorerna på berörda skolor, har Skolfastigheter påbörjat arbete med att analysera och åtgärda de brister som identifierats i respektive fastighet. Målsättningen är att motverka och väsentligt försvåra inbrott och stöld, öka tryggheten för skolans elever och personal, samt även

För att säkerställa giftfria inomhusmiljöer görs miljöprovning enligt Byggvarubedömningen (BVB) i alla Skolfastigheters projekt.



minska risken för avbrott i verksamheten och undvika höga ersättningskostnader för ny IT-utrustning.

Under 2021 har Skolfastigheter tagit fram nya projekteringsanvisningar för om- och nybyggnation av skolor och förskolor, vilka kommer att träda i kraft under 2022. I de uppdaterade projekteringsanvisningarna föreslår Skolfastigheter ytterligare höjd ambitionsnivå gällande skalskydd, säker förvaring av IT-utrustning samt åtgärder för att motverka problemet med glaskross.

Hälsosamma utbildningsmiljöer

Skolfastigheter ska säkerställa en hälsosam inomhusmiljö. Vid utredning av misstänkt byggnadsrelaterad ohälsa tillämpas Arbetsmiljöverkets och Swesiaqs utredningsmetodik. Vid ny- och ombyggnationer miljöprövar vi våra produkter och byggvaror för att säkerställa att inte farliga ämnen byggs in i våra fastigheter.

Under 2021 har Skolfastigheter arbetat med erfarenhetsåterföring gällande hantering av byggnadsrelaterad ohälsa, i syfte att fortsätta utveckla våra processer och rutiner.

Byggvaror och produkter ska miljöprövas genom Byggvarubedömningen (BVB)

Andel projekt* där miljöprövning har genomförts (exklusive moduluppställningar).

- 7 stycken nybyggnads-, ombyggnads- och större underhållsprojekt har slutförts under året. Samtliga projekt har miljöprövat sina produkter och byggvaror genom Byggvarubedömningen.
- 19 mindre reparationer och har genomförts där krav ställts på entreprenören att miljöpröva sina produkter.

80 procent av miljöbedömda produkter ska uppfylla kravet på rekommenderat eller accepterat enligt BVB.

- 6 av 7 projekt klarade kraven 2021.

*Med projekt avses nybyggnads-, ombyggnads- och underhållsprojekt. Mindre reparationer och åtgärder med enstaka material och produkter ingår inte i statistiken.

Barnen ska stå i centrum för våra beslut

Skolfastigheter fortsatte under hösten 2021 att ta fram riktlinjer för bolagets arbete utifrån

ett barnperspektiv. Arbetet sker med stöd från Barnombudet i Uppsala och i dialog med stadsbyggnadsförvaltningen.

Genom Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle (STUNS) inledde Skolfastigheter våren 2021 ett samarbete med en kulturanthropologstudent vid Uppsala universitet. Studenten ville undersöka ett lämpligt område inom bolagets verksamhet ur ett genusperspektiv, med fokus på social hållbarhet. Studien genomfördes på Årstaskolan där elever från årskurs fyra och fem blev intervjuade om upplevelserna av sin skolgård. Studien presenterades hösten 2021, där barnens egna åsikter framgick, tillsammans med en sammanfattning där större mönster kategoriserades för att ge perspektiv på hur skolgården användes. Skolfastigheter hoppas kunna fortsätta samarbetet med STUNS och göra fler fördjupade studier framöver, gärna då i samarbete med andra parter inom Uppsala kommun.

Skolfastigheter beaktar barnperspektivet i delar av bolagets processer, exempelvis vid nyproduktion, renovering och ombyggnation. Internt har Skolfastigheter ännu inte formaliserat arbetet i form av checklistor och underlag i beslutshandlingar. Målet är att detta ska implementeras under 2022.





Fastigheter för alla

Skolfastigheters uppdrag att inventera fastighetsbeståndet utifrån ett tillgänglighets- och jämställdhetsperspektiv, har inte genomförts under 2021 på grund av pandemins begränsningar. Bolagets ambition är att under våren 2022, som en uppstart på arbetet, bjuda in kommunens brukarombud och programansvarig strateg för en utbildning/workshop kopplad till kommunens program för full delaktighet.

Praktik sänker trösklarna till arbetsmarknaden

Skolfastigheter vill inspirera unga människor och bidra till att sänka trösklarna för grupper med utmaningar att ta sig in på arbetsmarknaden, genom att erbjuda praktik inom bolaget. Under året har arbetet påbörjats med att ta fram ett integrationsfrämjande praktikprogram, en process som kommer att fortsätta under 2022.

Under 2021 medverkade Skolfastigheter för första gången i praktikprogrammet Tekniksprånget, då bolaget under fyra månader tog emot två unga praktikanter. Tekniksprånget riktar sig till ungdomar som gått ut gymnasiet och syftar bland annat till att öka mångfalden bland unga som väljer att gå vidare till högre teknisk utbildning. Praktikanterna fick pröva på att arbeta inom Skolfastigheters energiprojekt och inom ett utvecklingsprojekt kopplat till fastighetssystemet. Vi kommer att ta emot en ny praktikant genom Tekniksprånget även under 2022.

På grund av de belastningar och utmaningar som pandemin innebar för Skolfastigheters verksamhet, tog bolaget inte emot några feriearbetare under sommaren 2021.



Mikael
Carstensen

Vd

Hur arbetar Skolfastigheter bäst för att uppfylla sina uppställda hållbarhetsmål?

– Skolfastigheter har tydligt fokus på att barn och ungdomars bästa alltid ska genomsyra de beslut vi tar. Det är av högsta vikt med både kort- och långsiktigt perspektiv i vårt agerande. Vi ska ta ansvar dels för perioden barn och unga utbildas i våra lokaler, dels för våra fastigheters påverkan på kommande generationers klimat och miljö. Vårt arbete med att systematisera verksamheten, i form av checklistor och underlag i beslutshandlingar, kommer hjälpa oss utvecklas i linje med uppställda hållbarhetsmål under kommande år.

Affärsetiskt företagande

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

Mål 2030

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

Fortsatta steg framåt inom *Lätt att göra rätt*

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

Hållbara inköp och upphandling

Kvalitetssäkrad upphandling för att säkerställa lagefterlevnad: Fokusområden under 2021

- Utveckling av det strategiska arbetet med upphandling och avtalshantering.
- Utveckling av kvaliteten i upphandling med avseende på rätt avtal i rätt tid.
- Fortsatt vidareutveckling av arbete med avtalsuppföljning/avtalsförvaltning.
- Utökning av det tvärfunktionella samarbetet med kravställare inom Skolfastigheter.
- Framtagande av riktlinjer och rutiner för externa upphandlingskonsulter.
- Genomförande av internutbildning inom LOU för anställda på Skolfastigheter.
- Förberedelser för internrevision av upphandlingsprocessen under 2022.



OR
MUM
P

Skolfastigheter har en upphandlingsprocess som beskriver hur vi ska bedriva arbetet med upphandlingar från att en beställning inkommer tills dess att ett uppstartsmöte har genomförts tillsammans med leverantör. Syftet är att Skolfastigheter lättare ska kunna följa relevant lagstiftning (LOU och OSL) och säkerställa att upphandlingar bedrivs affärsmässigt.

Under 2021 har ett fortsatt utvecklingsarbete pågått med att öka dokumentation och spårbarhet kring Skolfastigheters upphandlingar för att effektivt kunna möta kommunens behov, samt följa de lagar och regler som bolaget har att förhålla sig till. Som ett led i det arbetet har Skolfastigheter tagit fram detaljerade rutiner och processer samt säkerställt att de implementeras och efterlevs av organisationen.

I enlighet med aktiviteter i Affärsplanen 2021 har internrevision utförts på fem investeringsprojekt under året.

Projektet "Lätt att göra rätt" har under 2021 färdigställt upphandlingsprocessen till Skolfastigheters nya verksamhetsledningssystem och därmed omsatt rutinerna till praktik i verksamheten. Under kommande år fortsätter utvecklingsarbetet av upphandlingsprocessen och den kompletteras med mallar avseende upphandlingsdokument kopplat till standardavtalen AB 04, ABT 06 och ABK 09.

Leverantörshantering

Hållbarhet i leverantörsledet identifierades som ett väsentligt område i uppdateringen av Skolfastigheters väsentlighetsanalys 2021. Under kommande år kommer bolaget att se över hur vi ska arbeta med våra leverantörer för att säkerställa en ansvarsfull värdekedja.

Stärkt avtalsuppföljning för att säkerställa leveranser

Syftet med en aktiv avtalsförvaltning är att Skolfastigheter rutinmässigt och proaktivt ska följa upp de leverantörer/entreprenörer som vi arbetar med. Under 2021 har avtalscontroller hållit schemalagda uppföljningsmöten med leverantörer för att kontrollera exempelvis ekonomisk status, tillstånd och certifikat. Vid nytecknande av avtal så har det hållits uppstartsmöte tillsammans med upphandlare, kravställare och leverantörer.

Skolfastigheter har även genomfört informationsmöten för personalen när nya avtal tecknats, detta för att säkerställa att alla anställda är informerade om gällande fördelningsnycklar och vilka förutsättningar i de enskilda avtalen för med sig.



Susanne Eriksson

Chef fastighetsförvaltning

Hur yttrar sig Skolfastigheters kvalitetsarbete inom fastighetsförvaltningen?

- Vi har arbetat mycket med underhållsplanerna för våra fastigheter. Efter tidigare genomförd inventering av fastighetsbeståndet och registrering av uppgifterna i vårt fastighetssystem, kan vi nu arbeta bättre på både lång- och kort sikt med underhållsbehovet. Det underlättar även för Skolfastigheter som helhet att prioritera rätt och göra hållbara investeringar.

Motverkande av korruption

Samtliga Skolfastigheters medarbetare genomförde under 2020 en internutbildning hos Institutet mot mutor för att få bättre kunskap om mutor och korruption, samt kunna ta eget ansvar för att agera affärsetiskt. En intern utbildning öppen för samtliga medarbetare, gällande i första hand LOU men där risken för mutor och jäv även aktualiserades, ägde rum

under hösten 2021. Inga oegentligheter kopplade till korruption har rapporterats av bolaget under 2021.

Skolfastigheters rutiner för hantering av anmälningar via visselblåsarfunktionen kommer att arbetas fram under 2022 och därefter stämmas av med Uppsala kommun, innan funktionen infogas på Skolfastigheters webbplats.



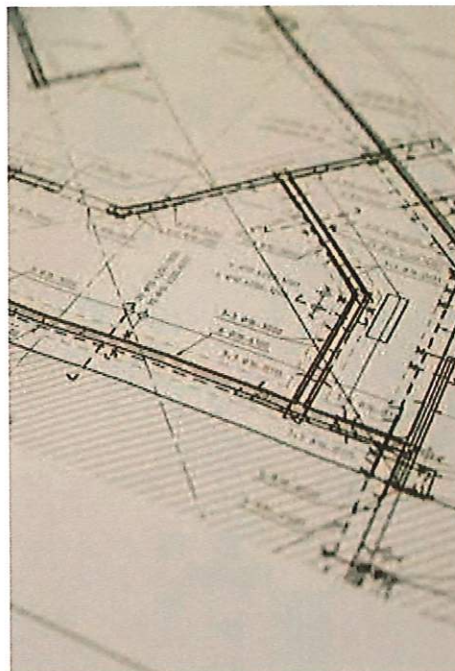
M. or M.
20

Risicanalys

För att identifiera verksamhetens väsentliga risker görs en företagsövergripande riskanalys där riskerna klassificeras utifrån sannolikhet och konsekvens. De risker som får högst klassificering samlas i internkontrollplanen. Internkontrollplanen uppdateras årligen och innehåller identifierade risker och kontrollaktiviteter. Internkontrollplanen följs upp två gånger per år.

I detta avsnitt berörs Skolfastigheters hållbarhetsrelaterade risker. Väsentliga risker och osäkerheter behandlas även i förvaltningsberättelsen på sida 32.

Skolfastigheter har under 2021 arbetat med att förbättra bolagets interna process för riskidentifiering- och hantering med fokus på att implementera Uppsala kommuns systematik för riskhantering.




Här visas de mest väsentliga riskerna som Skolfastigheter arbetat med under 2021 utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Hållbarhets-område	Risk	Beskrivning	Hantering
Sociala frågor	Brand i eller utanför skola	Risk för att bränder uppstår på Skolfastigheters fastigheter. Bränder orsakas medvetet eller omedvetet och beror antingen på den mänskliga eller tekniska faktorn.	Kontinuerligt förebyggande arbete som till exempel tillsyn samt val av material för utemöbler och placering av papperskorgar.
Sociala frågor	Skadegörelse eller sabotage av skolor och skolgårdar	Risk för förstörelse av byggnader, lekutrustning med mera. Det påverkar känslan av trygghet.	<ul style="list-style-type: none"> Samverkan med andra samhällsaktörer för att motverka otrygghet. Vi arbetar med fastigheter som kan behöva ett utökat system för övervakning som till exempel kameraövervakning och tätare kontroller av skolbilen.
Sociala frågor	Informations och datasäkerhets-hantering	Risk för felaktig hantering av känslig information som leder till att fel personer får tillgång till känslig information. Kan bero på avsaknad av rutiner, okunskap, resursbrist, bristande kunskap om GDPR.	Rutiner är under uppbyggnad.
Sociala frågor/ Mänskliga rättigheter	Bristande lärmiljöer	Risk för bristande lärandemiljöer, t ex orsakat av otillräcklig ljuddämpning, bristfällig ventilation/inomhusluft, dåligt ljus, temperaturavvikelser och andra inomhusproblematik.	Fastighetsförvaltare har fortsatt arbeta med den framtagna processen och handlingsplanen för klagomål på inomhusmiljö i de ärenden som inkommer. Processen har varit uppskattad av verksamheterna på plats.
Mänskliga rättigheter	Otillräckliga hållbarhetskrav på externa parter	Risk för kränkning av mänskliga rättigheter i leverantörsledet, t ex orsakat av felaktig eller utebliven kravställan inom hållbarhet för Skolfastigheters uppdrag.	Ramavtalade parter genomgår granskning enligt etablerad process minst årligen. Avtalscontroller hanterar även löpande ärenden vid behov. Skolfastigheter utgår från kommunens hållbarhetspolicy vid upphandling.

Hållbarhets-område	Risk	Beskrivning	Hantering
Personal	Allvarlig olycka på byggarbetsplats	Risk att brista i vårt byggherreansvar och att en allvarlig olycka inträffar på byggarbetsplatsen på grund av bristande rutiner, kunskap eller kontroll.	Kompetenshöjande åtgärder genomförs, t ex har projektledare och tekniska förvaltare genomgått en utbildning under hösten.
Personal	Försämrad eller ohälsosam fysisk och psykosocial arbetsmiljö	Risk för ohälsosam fysisk och psykosocial arbetsmiljö exempelvis på grund av ensamarbete, bilkörning, stress, trakasserier, diskriminering, och hot. Även risker på grund av Covid-pandemin.	<ul style="list-style-type: none"> • Regelbundna möten (varannan månad) med skyddskommitté gällande internt arbetsmiljöarbete. • Hälsokontroller för personal • Förmåner som träna dig till ledighet och friskvårdstimme
Personal	Kompetensförsörjning	Uppsala växer och arbetsmarknaden förändras och blir mer konkurrensutsatt. Risk för att inte hitta resurser med rätt kompetens och i rätt tid.	Internt program för integration arbetas fram. Samarbete med utbildningsorgan samt erbjuda praktik för att tidigt bygga relation med framtida anställda.
Motverkande av korruption	Stora köp vid sidan av avtal/ LOU	Risk för lagbrott på grund av att inköp sker vid sidan av upphandlade ramavtal eller entreprenörer.	<ul style="list-style-type: none"> • Avtalsuppföljning är en implementerad process och det sker löpande. • Metod och urval har gjorts för internrevision som planeras att genomföras under Q1 2022.
Motverkande av korruption	Oegentligheter, mutor och jäv	Risk att det uppstår mutor och jäv på grund av bristfälligt förebyggande arbete mot korruption eller att medarbetare inte har tillräcklig kunskap om regler och det egna ansvaret.	<ul style="list-style-type: none"> • Under 2021 har medarbetare gått utbildning i LOU • Upphandlingsprocess finns framtagen • Behandlas i medarbetarhandboken • Nyanställda får fylla i en blankett om bisyssla
Motverkande av korruption	Bristande efterlevnad av relevant lagstiftning	Risk för brister i uppfyllande av lagkrav, t ex orsakat av otillräckliga personalresurser, bristande kunskap, bristfällig uppföljning av lagkrav.	Implementation pågår av processer och ledningssystem.
Miljö	Utebliven certifiering för nyproduktion	Risk att tappa preliminär certifiering Miljöbyggnad Silver på grund av t ex bristfällig överlämning från projekt till förvaltning eller brister i styrning för förvaltning av certifieringen.	Säkerställa att rutiner, checklistor och uppföljningsinstrument finns samt att förvaltningsrutiner implementeras.
Miljö	Skador på våra fastigheter – förändrat klimat	Risk för skador på våra fastigheter på grund av klimatförändringar så som extrema väder, höjda temperaturer och höjda vattennivåer.	En plan för att identifiera aktuella risker och fastigheter som ligger i riskzon för klimatförändringar tas fram.
Miljö	Ineffektiv/felaktig resursanvändning och materialval	Risk för ineffektiv användning av resurser (t ex energi) och bristfälliga val av material ur ett kvalitets- och miljöperspektiv på grund av exempelvis kostnad före kvalitet, bristfällig kunskap om cirkularitet eller fel/för stora inköp.	Åtgärder, styrning och uppföljning hanteras i Skolfastigheters miljö- och energiprogram.

OR
MN
JS

Årsredovisning



Har bygger Skolfastigheter
nya Brantingsskolan
Skolan byggs för 720 elever och
beräknas stå klar våren 2023.

För mer information kontakta oss på
skolfastigheter.se
www.skolfastigheter.se

SKOLFÄSTIG
HETER

Skolfastigheters investeringar i fastighetsbeståndet uppgick 2021 till 933 mnr (546 mnr). Hyresintäkterna uppgick till 703 mnr (679 mnr), vilket är en ökning med 24 mnr från 2020. De ökade intäkterna beror dels på uthyrning av förvärvade och nyproducerade lokaler, dels på indexreglering av existerande hyresavtal.

Skolfastigheters hyresintäkter återinvesteras oavkortat i bolagets fastigheter i form av drift, underhåll och nybyggnationer. Kostnader för fastighetsdrift och administration för perioden uppgick till 195 mnr (172 mnr) medan kostnaderna för reparationer och underhåll minskade med 7 mnr jämfört med föregående år och uppgick till 31 (38) mnr.

OR M/S

Styrelse och verkställande direktör för Uppsala kommun Skolfastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Jämförelsesiffror avseende föregående år anges inom parentes.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden och uppdrag

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

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

Fastighetsbeståndet

Skolfastigheter äger byggnader som återfinns på totalt 142 (136) fastigheter. Våra förvaltade lokaler innehåller totalt 233 (225) kontrakt varav 182 (173) är tecknade med Uppsala kommun och 51 (52) kontrakt avser externa hyresgäster.

Beståndet består totalt av cirka 475 000 (457 000) kvm uthyrningsbar area. Övriga hyresgäster hyr cirka 18 900 (17 300) kvm eller 4 (3,8) procent av uthyrd yta. Av hela beståndet var 3 426 (4 952) kvm vakant vid årsskiftet vilket motsvarar cirka 0,7 (1,1) procent i vakansgrad. Justerat för yta som är planerad för att rivas eller renoveras så är vakansen 759 kvm eller 0,2 (0,8) procent.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Investeringar och underhåll

Skolfastigheter har under 2021 genomfört investeringar i ny-, till- och ombyggnationer till ett upparbetat värde om 933 (546) mnkr. Det motsvarar en ökning av investeringarna med 387 mnkr jämfört med föregående år.

Investeringarna består i huvudsak av nyproduktion av förskolor och skolor samt av underhåll och anpassningar av lokaler, samt fastighetsförvärv.

Under året har ett flertal av bolagets investeringsprojekt gått från projektering till produktion vilket förklarar den högre upparbetningen jämfört med föregående år. Flera moduluppställningar har färdigställts för att möjliggöra för nybyggnation, däribland Österledens moduler där produktion av en ny förskola påbörjas under 2022.

Skolfastigheter har under året tecknat fyra större entreprenadkontrakt för nybyggnation; Gottsundaskolan med plats för 720 elever, Rosendals förskola med plats för 144 barn på åtta avdelningar, Österledens förskola med plats för 144 barn på åtta avdelningar samt Brantingssskolans idrottshall.

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

- Hyresgästanpassningar för att modernisera befintliga lokaler eller möjliggöra för fler elever.
- Ventilationsprojekt – både underhåll och utökning av kapacitet.

Ett urval av genomförda projekt:

Flera större underhålls- och hyresgästanpassningar har under året pågått på Ellen Fries gymnasium (tidigare Magdeburg/Linnéskolan). Arbetena innefattar bland annat ny rumsindelning och nya brandceller, ny ventilation har installerats och befintlig har utökats, byte av stammar samt underhåll av ytskikt.

Petterslunds förskola har genomgått flertalet större underhålls- och hyresgästanpassningsåtgärder som innefattar ny rumsindelning och underhåll av ytskikt samt åtgärder av ventilation, installation av golvvärme, rör el och hissar. Även förskolans utemiljö är ny.

På Stordammens skola har ventilationsunderhåll utförts med byte av hela ventilationssystemet och uppdaterat elinstallationer.

Under året har även ett intensivt arbete pågått gällande inomhusmiljön på Kvarngårdsskolan. Miljö- och hälsoskyddsnämnden fattade i augusti beslut om att förelägga Skolfastigheter att genomföra ytterligare åtgärder i byggnaderna eller stänga ner skolan till årsskiftet. Skolfastigheter har överklagat detta beslut och ärendet behandlas i rättsinstans. Skolan är tänkt att rivas under senare delen av 2022 för att ersättas av en helt ny skola. Verksamheten kommer under byggperioden att vara inhysta i temporära lokaler i närheten av Gränby sportfält.

Internt

I mars tillsatte styrelsen för Skolfastigheter Mikael Carstensen som ny vd för bolaget med tillträde 1 juni. I takt med att bolaget utvecklas och fastighetsbeståndet växer ökar behovet av nya funktioner och stödsystem. Under 2021 har organisationen utökats med 4 medarbetare, varav två är nya funktioner; ritningsansvarig och redovisningscontroller.

OR MK

Arbetet med vårt interna utvecklingsprojekt "Lätt att göra rätt" har fortsatt. Projektet lägger grunden till bolagets kvalitetsledningssystem. Resan mot dokumenterade gemensamma arbetssätt för att uppnå ständiga förbättringar och möjliggöra digitalisering, har resulterat i att Skolfastigheters ledningssystem som verktyg är färdigt. Vidare har Skolfastigheters förvaltningsmodell för IT definierats, som möjliggör strukturerad styrning och utveckling av IT-portföljen. Före sommaren lanserades första versionen av Skolfastigheters intranät, "Klassrummet", som utgör en digital yta för information och verktyg för bolagets medarbetare. Tillsammans med kommunledningskontoret och Uppsala kommun Arenor och fastigheter har ett nytt gemensamt fastighetssystem upphandlats. Även ett nytt ritningsarkiv har handlats upp och där en överklagandeprocess pågår.

Covid-19 har påverkat Skolfastigheters arbete. Större delen av arbetstiden förlades under året hemifrån för att begränsa smittspridningen. Övergången till distansarbete har i stora delar fungerat över förväntan, men medfört särskilda utmaningar för personal inom exempelvis drift och förvaltning.

Användning av finansiella instrument

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 5 800 (5 220) mnkr varav 5 000 (4 420) mnkr avser kommuninterna lån. Alla lån är amorteringsfria. Räntorna är satta enligt marknadsmässiga villkor och majoriteten är fasta (17 av 18). Under året har nyupplåning tagits om 580 mnkr och den totala kostnaden för räntor och liknande resultatposter uppgick till runt 61 (69) mnkr.

Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 1,09 (1,29) procent.

För bolagets externa lån betalas en borgensavgift till Uppsala kommun, under 2021 har borgensavgift för tre externa lån betalats om 2,4 mnkr.

Bolaget är anslutet till kommunkoncernens koncernkontosystem med en tilldelad limit. Under 2021 har denna utnyttjats. Denna limit kostar bolaget totalt 500 tkr exklusive räntekostnader.

Verksamhet och resultat

Resultatet från den löpande verksamheten uppgår till 145 (234) mnkr. Årets resultat efter finansnetto uppgår till 82 (162) mnkr.

Omsättningen uppgår till 703 (679) mnkr vilket är en ökning med 24 (49) mnkr från föregående år. Ökningen beror på uthyrning av förvärvade eller nyproducerade lokaler samt uthyrning av tillkommande moduler. Ökning är dels en följd av indexreglering av existerande hyresavtal.

Drift- och fastighetsadministrationskostnaderna för perioden uppgår till 195 (172) mnkr. Det är en

ökning med 23 (4) mnkr från föregående år. Ökat fastighetsbestånd och väderrelaterade kostnader utgör den största ökningen av fastighetskostnaderna. Reparationer och underhåll uppgår till 31 (38) mnkr vilket är 7 mnkr mindre än föregående år. Mindre reparationer och underhållsarbeten har inte kunnat utföras i samma utsträckning som föregående år då istället större insatser fått prioriteras.

Finansiell påverkan av Covid-19 pandemin

Covid-19 har inte drabbat bolaget finansiellt. Bolaget har följt direktiv och rekommendationer från Uppsala kommun för att finansiellt stötta drabbade branscher.

Hållbarhetsrapport

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav om upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning återfinns på sidorna 5–28.

Förväntad framtida utveckling

Uppsala kommun växer. Enligt Uppsala kommuns lokalförsörjningsplan för pedagogiska lokaler 2022–2031 behöver Uppsala på tio år bygga över 9 000 nya platser i förskolan och skolan. Det är av största vikt att kommunkoncernen arbetar strategiskt med den planerade expansionen. Uppsala och Skolfastigheter måste växa ansvarsfullt med en bibehållen ekonomi i balans. Under kommande planperiod har Skolfastigheter särskilt fokus på aktiviteter för minskad energiförbrukning, ökad intern och extern effektivitet genom digitalisering och styrning genom processer, förbättrad kundnöjdhet och samverkan med intressenter. Parallellt med investeringsprojekten har vissa av våra fastigheter ett fortsatt stort underhållsbehov. För att finansiera dessa krävs att vi fortsätter effektivisera och utveckla våra interna rutiner och processer i syfte att finna så kostnadseffektiva åtgärder som möjligt i rätt tid till bästa möjliga kostnad.

Effekter av pågående och kommande klimatförändringar som vi redan kan se är extrem nederbörd med samtidigt ökad risk för översvämningar och värmeböljor. Det ställer högre krav på våra fastigheter för barn och unga att motstå och skyddas mot värme samt säkras mot skyfall och översvämningar.

Pandemin har delvis påverkat Skolfastigheters projekt negativt, exempelvis på grund av fördröjda leveranser av vissa bygg- och fastighetsrelaterade varor. Parallellt med det ser vi en risk i ökade material- och produktionskostnader. En osäkerhetsfaktor i nuläget är framtida inhemsk produktion av cement, vars tillgång har stor påverkan på Skolfastigheters pågående och kommande projekt.

Väsentliga risker och osäkerheter

Under hösten 2021 har en riskanalys genomförts med syfte att identifiera olika risker som är relevanta för verksamheten. Riskanalysen täcker in risker inom områdena strategiska, operativa, finansiella risker samt efterlevnadsrisker. Riskerna har värderats utifrån sannolikheten att de ska inträffa, samt utifrån dess konsekvens utifall de inträffar. Utifrån värderingen har en prioritering av vilka risker som ska åtgärdas genomförts.

För att nämna några är risker för byggnadsrelaterad ohälsa, risk för skador på våra fastigheter i och med ett förändrat klimat och risk för inre ineffektivitet prioriterade. Bolagets belåningsgrad är hög och det

kommer även fortsättningsvis att vara beroende av finansiering vilket gör att en ökning av räntenivåer har en väsentlig påverkan på befintliga rörliga räntor samt ny- och refinansiering.

Beroende på riskernas karaktär ser åtgärdsplanerna olika ut. För vissa risker innebär åtgärdsplanen nya eller förändrade aktiviteter kopplade till inriktningsmål och uppdrag i Affärsplanen. Andra risker åtgärdas genom att ta fram handlingsplaner för att eliminera eller minimera riskerna. Riskerna ska följas upp för att avgöra om de planerade åtgärderna fungerat och gett önskat resultat. Risker som prioriterats till internkontrollplanen följs upp via kontrollmomenten enligt framtagna plan.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2021	2020	2019	2018	2017
Antal anställda	90	86	83	72	57
Nettoomsättning	703 147	679 343	630 284	562 134	518 773
Balansomslutning	7 440 062	6 652 225	6 549 134	6 033 997	5 582 251
Resultat efter finansiella poster	81 721	161 956	88 693	42 497	47 365
Justerat eget kapital	1 132 630	1 054 947	899 743	784 277	759 982
Avkastning på eget kap. (%)	7,2	15,4	9,9	5,4	6,2
Investeringar	933 166	546 246	570 692	807 442	783 823
Soliditet (%)	15,2	15,9	13,7	12,7	13,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie kapital	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	538 450	249 113	118 262	915 825
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			118 262	-118 262	0
Årets resultat				44 507	44 507
Belopp vid årets utgång	10 000	538 450	367 375	44 507	960 332

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	367 374 617
överkursfond	538 450 000
årets vinst	44 507 080
	950 331 697
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	950 331 697
	950 331 697

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

OR M

Resultaträkning

Tkr	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	703 147	679 343
Övriga rörelseintäkter		24 735	87 806
		727 882	767 149
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-226 139	-210 253
Övriga externa kostnader	4, 5	-55 081	-53 525
Personalkostnader	6	-65 143	-61 465
Av-/ nedskrivningar	7, 8	-236 282	-208 599
		-582 645	-533 842
Rörelsens resultat	9	145 237	233 307
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-63 516	-71 351
		-63 516	-71 351
Resultat efter finansiella poster		81 721	161 956
Bokslutsdispositioner	11	-40 000	-47 000
Resultat före skatt		41 721	114 956
Skatt på årets resultat	12, 13	2 786	3 306
Årets resultat		44 507	118 262

Balansräkning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	5 408 092	5 344 655
Inventarier, verktyg och installationer	8	392 434	359 343
Pågående nyanläggningar	14	1 285 035	705 296
		7 085 561	6 409 294
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	15	55 791	55 791
Andra långfristiga fordringar	16	0	890
Summa anläggningstillgångar		7 141 352	6 465 975
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		950	61
Fordringar hos Uppsala kommun		40 261	0
Fordringar hos koncernföretag		1 740	283
Aktuella skattefordringar		12 213	12 621
Fordran koncernkonto	17	0	24 552
Övriga fordringar	18	232 238	138 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	11 308	10 577
		298 710	186 250
Summa omsättningstillgångar		298 710	186 250
SUMMA TILLGÅNGAR		7 440 062	6 652 225

OR ML 

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20, 21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
		10 000	10 000
Fritt eget kapital			
Överkursfond		538 450	538 450
Balanserad vinst eller förlust		367 375	249 113
Årets resultat		44 507	118 262
		950 332	905 825
Summa eget kapital		960 332	915 825
Obeskattade reserver	22	217 000	177 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13, 23	73 464	76 250
Avsättningar för skatter	24	0	0
Summa avsättningar		73 464	76 250
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut	26	600 000	800 000
Skulder till Uppsala kommun	26	4 500 000	2 800 000
Summa långfristiga skulder		5 100 000	3 600 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit - koncernkonto	17	192 187	0
Skulder till kreditinstitut	26	200 000	0
Förskott från kunder		1 953	1 853
Leverantörsskulder		121 058	51 952
Skulder till koncernföretag		1 329	1 857
Skulder till Uppsala kommun	26	517 021	1 763 059
Övriga skulder		35 148	32 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	20 570	31 563
Summa kortfristiga skulder		1 089 266	1 883 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 440 062	6 652 225

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		145 237	233 307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		236 282	208 600
Övriga ej kassapåverkande poster	28	20 617	55 761
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-63 516	-71 351
Betald skatt		408	2 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		193 791	428 940
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och placeringar		-112 868	69 061
Förändring av leverantörsskulder		69 106	8 997
Förändring av kortfristiga skulder		56 619	28 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten		351 885	106 175
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-933 166	-546 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-933 166	-546 246
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring lån		580 391	-98 962
Förändring av långa fordringar		890	110 093
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		581 281	11 131
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

OR M


Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bolaget har för räkenskapsår 2020 valt att tillämpa BFNAR 2020:1 *Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset* och då redovisat rabatter hänförliga till hyra av lokaler i den period som rabatten avser. Detta har inte tillämpats under 2021.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter redovisas i den perioden hyran avses.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Löpande kostnader för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Mark	—
Markanläggningar	20–27 år
Byggnads- och markinventarier	3–15 år
Stomme	30–100 år
Tak	15–50 år
Fasad	25–50 år
Inre ytskikt	15–30 år
Installationer	20–50 år
Hyresgästpassningar	Hyreskontraktets löptid
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidvärdesförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av belopp kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än 12 månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Leasingavtal

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

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, förmåner och sjukvård. Samtliga anställda har rätt till friskvårdsbidrag. Rörliga ersättningar utgår till anställda för arbete under exempelvis obekvämt arbetstid. Bonusbaserad ersättning eller ersättning i form av finansiella instrument utgår inte. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I företaget förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförs.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då

underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB ägs till 100 procent av Uppsala Stadshus AB, org.nr 556500-0642 med säte i Uppsala. Uppsala Stadshus AB ägs i sin tur av Uppsala Kommun AB, org.nr 212000-3005 med säte i Uppsala. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB ingår i koncernredovisningen som Uppsala Stadshus AB upprättar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

OR M

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Justerat eget kapital

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som

inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

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

Skattesatsen i Sverige sänks i två steg från 22 procent till 21,4 procent för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2018 och till 20,6 procent för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2020.

Som ett resultat av detta har berörda redovisade värden för uppskjuten skatt räknats om. Uppskjuten skatt som förväntats återföras fram till 31 december 2020 har beräknats med användning av den skattesats som kommer att gälla i Sverige under den aktuella perioden (21,4 procent) och resterande del av den uppskjutna skatten har beräknats med den lägre skattesatsen (20,6 procent). Beroende på när i tiden koncernen bedömer att återvinning respektive reglering av det redovisade värdet kommer att ske, kan de uppskjutna skatterna komma att justeras i efterföljande finansiella rapporter.

Not 2 Leasingavtal – leasegivare

Under året har en del befintliga kontrakt omförhandlats och därmed förlängts. Nya kontrakt har skrivits i samband med inflytt i nybyggnationer samt vid övertagande av modulförskolor från Uppsala kommun.

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

	2021	2020
Leasingavtal – leasegivare		
Inom ett år	744 919	681 332
Senare än ett år men inom fem år	1 670 718	1 392 293
Senare än fem år	678 473	689 910
	3 094 109	2 763 535
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	703 147	679 343
	703 147	679 343

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Drift inklusive fastighetsadministration	194 871	172 318
Reparation och underhåll	31 268	37 935
	226 139	210 253

Not 4 Leasingavtal

Under året har avtal gällande operationell leasing av bilar ingåtts.

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 388 tkr (4 452 tkr).

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

	2021	2020
Inom ett år	3 495	3 715
Senare än ett år men inom fem år	2 535	5 160
	6 029	8 875

Not 5 Arvode till revisorer

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

	2021	2020
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	283	217
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	280	80
Skatterådgivning	72	100
Lekmannarevision	70	70
Övriga tjänster	184	60
	890	527
Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	643	0
	643	0

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	34	35
Män	56	51
	90	86
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 345	1 538
Avgångsvederlag tidigare verkställande direktör	-428	1 350
Övriga anställda	42 508	38 648
	43 424	41 536
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	370	196
Pensionskostnader för övriga anställda	4 574	3 837
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 937	12 446
	18 881	16 479
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	62 305	58 015

OR M J M

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	43%	43%
Andel män i styrelsen	57%	57%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	38%	42%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	62%	58%

Avtal om avgångsvederlag

Enligt anställningsavtal har vd en uppsägningstid från sin sida om sex månader. Från bolagets sida är uppsägningstiden sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida ska ersättning motsvarande tolv månader utbetalas månadsvis.

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	6 360 888	6 192 831
Inköp	167 829	21 120
Försäljningar/utrangeringar	-33 246	-65 843
Omklassificeringar	119 372	212 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 614 843	6 360 888
Ingående avskrivningar	-989 100	-819 116
Försäljningar/utrangeringar	12 933	10 507
Årets avskrivningar	-187 951	-180 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 164 118	-989 100
Ingående nedskrivningar	-27 133	-27 133
Årets nedskrivningar	-15 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-42 633	-27 133
Utgående redovisat värde	5 408 092	5 344 655
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	5 408 092	5 344 655
Verkligt värde	8 163 158	7 696 995

Fastighetsvärdering genomförd med hjälp av en diskonterad kassaflödesvärdering. Värderingen är genomförd internt och sedan stickprovskontrollerad av oberoende värderingsman. Väsentliga antaganden inkluderar normaliserade driftnetton och med utgångspunkt från 2022 års prognostiserade kassaflöden vilka utgår från kontrakterade hyror 2022 och framåt.

Bolaget måste ha godkännande av kommunfullmäktige vid köp och försäljning av förvaltningsfastigheter.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	449 741	361 218
Inköp	17 268	5 264
Försäljningar/utrangeringar	-495	-645
Omklassificeringar	48 958	83 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	515 472	449 741
Ingående avskrivningar	-90 398	-62 509
Försäljningar/utrangeringar	191	220
Årets avskrivningar	-32 831	-28 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 038	-90 398
Utgående redovisat värde	392 434	359 343

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag


	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	5,00%	5,00%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	97,00%	97,00%

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till Uppsala kommun	57 487	65 266
Räntekostnader till kreditinstitut	6 040	6 040
Övriga räntekostnader och avgifter	-11	45
	63 516	71 351

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Överavskrivningar inventarier	-40 000	-47 000
	-40 000	-47 000

OR M


Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	2 507	13 565
Förändring av uppskjuten skatt	279	-10 259
Totalt redovisad skatt	2 786	3 306

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
		Belopp		Belopp
Redovisat resultat efter finansiella poster		81 721		161 956
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-16 835	21,4	-34 659
Ej avdragsgilla kostnader	20,6	-12	21,4	-37
Ej skattepliktiga intäkter	20,6	0	21,4	16 313
Bokföringsmässiga avskriv. på byggnader	20,6	-39 026	21,4	-38 922
Skattemässiga avskriv. på byggnader	20,6	33 888	21,4	34 149
Nedskrivning byggnader	20,6	-3 193	21,4	0
Direktavdrag skattemässig reparation	20,6	26 987	21,4	32 644
Skattemässig vinst vid försäljning	20,6	0	21,4	-16 308
Uppskjuten skatt avs. temporära skillnader	20,6	279	20,6	-10 259
Skatt hänförlig till tidigare år	21,4	2 507	21,4	13 565
Överavskrivningar inventarier	20,6	8 240	21,4	10 058
Effekt av underskottsavdrag	20,6	-5 869	21,4	733
Bokföringsmässig utrangering	20,6	-4 180	21,4	-3 972
Redovisad effektiv skatt	-3,41	2 786	-2,04	3 306

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**Uppskjuten skatt på temporära skillnader****2021**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	2 786	0	2 786
	2 786	0	2 786

2020

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-10 259	-10 259
	0	-10 259	-10 259

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-76 250	2 786	-73 464
	-76 250	2 786	-73 464

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar


	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	705 296	482 117
Upparbetat under året	748 069	519 862
Omklassificeringar	-168 330	-296 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 285 035	705 296
Utgående redovisat värde	1 285 035	705 296

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 791	155 791
Avgående fordringar	0	-100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 791	55 791
Utgående redovisat värde	55 791	55 791

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Investeringsmoms	890	10 983
Investeringsmoms, kortfristig del	-890	-10 092
	0	890

OR


Not 17 Checkräkningskredit - koncernkonto		
	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	350 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	192 187	24 552

Not 18 Övriga fordringar		
	2021-12-31	2020-12-31
Investeringsmoms	210 789	113 727
Saldo på skattekonto	0	13 565
Moms	20 558	771
Investeringsmoms att jämka, kortfristig del	890	10 092
	232 238	138 156

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	27	253
Förutbetalda kostnader	11 281	10 324
	11 308	10 577

Not 20 Antal aktier och kvotvärde		
	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	10 000	1 000
	10 000	

Not 21 Disposition av vinst eller förlust	
	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	367 375
överkursfond	538 450
årets vinst	44 507
	950 332
disponeras så att	
i ny räkning överföres	950 332
	950 332

Not 22 Obeskattade reserver		
	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	217 000	177 000
	217 000	177 000

Not 23 Uppskjuten skatteskuld		
	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	76 250	65 991
Årets avsättningar	0	10 259
Under året återförda belopp	-279	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-2 507	0
Belopp vid årets utgång	73 464	76 250


Not 24 Avsättningar

Avsättning har gjorts för skatteeffekt på avdrag för räntor på koncerninterna lån avseende beskattningsår 2018. Avdrag med öppet yrkande har gjorts för räntorna och negativt beslut från Skatteverket kom 2020.

	2021-12-31	2020-12-31
Avsättningar för skatter		
Belopp vid årets ingång	0	10 582
Under året ianspråktaga belopp	0	-10 582
	0	0

Not 25 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	600 000	800 000
Skulder till Uppsala kommun	2 900 000	2 400 000
	3 500 000	3 200 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till Uppsala kommun	1 600 000	400 000
	1 600 000	400 000

OR M


Not 26 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 800 mnkr (5 220 mnkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	4 500 000	2 800 000
Skulder till kreditinstitut	600 000	800 000
	5 100 000	3 600 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	500 000	1 619 609
Skulder till kreditinstitut	200 000	0
	700 000	1 619 609

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	3 455	2 712
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	1 086	845
Upplupna räntekostnader	2 557	17 045
Upplupna kostnader avgångsvederlag	118	1 564
Upplupna kostnader	13 354	9 397
	20 570	31 563

Not 28 Övriga ej kassapåverkande poster

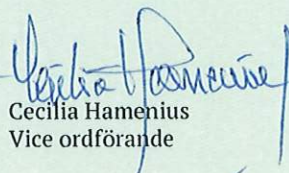
	2021-12-31	2020-12-31
Utrangering	20 617	55 761
	20 617	55 761

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.



Helena Ersson
Ordförande



Cecilia Hamenius
Vice ordförande



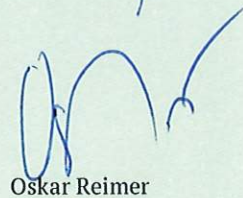
Andreas Larsson



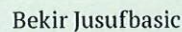
Karin Westlund



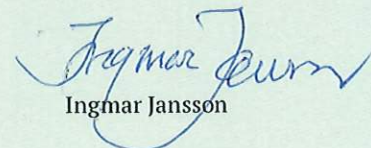
Amanda Kanange



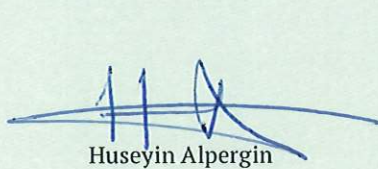
Oskar Reimer



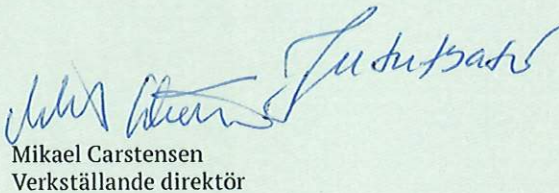
Bekir Jusufbasic



Ingmar Jansson



Huseyin Alpergin



Mikael Carstensen
Verkställande direktör

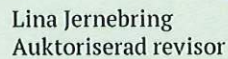
Uppsala den 22 februari 2022

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Uppsala den 28 februari 2022



Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvidansvarig revisor



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala kommun Skolfastigheter AB för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 29–48 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala kommun Skolfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala kommun Skolfastigheter AB.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–28. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala kommun Skolfastigheter AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och

därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uppsala den 28 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wiggenfeldt
Maria Wiggenfeldt

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Lina Jernebring

Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 5-28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den 28 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wiggenfeldt
Maria Wiggenfeldt

Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Lina Jernebring

Auktoriserad revisor

OR ML

Anteckningar

Omslagsbild: Petterslunds förskola

Bilder: Anders Tukler, Göran Ekeberg, Jeanette Hägglund.

Salagatan 18A
753 30 Uppsala
info@skolfastigheter.se
Telefon: 018-727 40 30

www.skolfastigheter.se

SKOLFASTIGHETER – EN DEL AV UPPSALA KOMMUN



Lägger grunden. Bygger framtid.

Årsredovisning

för

Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB

556162-6606

Utvecklingsfastigheter



Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

FÖRORD	2
STYRELSEN	2
BOLAGSSTRUKTUR	3
NYCKELTAL - Flerårsöversikt	4
HÅLLBARHET OCH MILJÖINFORMATION	6
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	8
KOMMENTAR TILL EKONOMISKT UTFALL	13
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	15
RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING, KASSAFLÖDESANALYS OCH NOTAPPARAT	16-26

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRORD

Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (UTAB), under året namnändrat från AB Uppsala kommun Industrihus AB (IHUS), har hittills ägts för att vara ett strategiskt instrument för tillväxt och utveckling av näringslivet i kommunen. Bolaget ägs till 100 % av Uppsala Stadshus AB (helägt av Uppsala kommun). Bolaget startades 1972 och hyr sedan dess ut kontors-, industri- och lagerlokaler till Uppsalas näringsliv och offentliga sektor. Den 29 april 2019 beslutade kommunfullmäktige att bolagets fastigheter ska avyttras externt eller inom kommunkoncernen och att bolagets verksamhet, i sin tidigare form, på sikt ska avvecklas.

Verksamheten har, sedan beslutet i kommunfullmäktige, i huvudsak bedrivits inom de tre kärnområdena förvaltning, uthyrning och utveckling/avyttring, alla med det gemensamma syftet att bidra till tillväxt och utveckling för kommunen.

I september 2021 bildades det nya bolaget Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB (UKAF) och i samband med detta omorganiserades kommunens fastighetskoncern. Den personal som tidigare var anställd i UTAB gick över till det nya bolaget och vid sidan av arbetet med fastighetsförsäljningar så har året präglats av bildandet av UKAF och personalens övergång.

UTAB har, sedan verksamhetsövergången till UKAF, gemensam administration och förvaltning med dem. Detta innebär att bolaget förvaltas med samma övergripande värdegrund, regler och rutiner som för UKAF.

STYRELSEN

Peder Granath (S), Ordförande.
Född 1958. Invald i styrelsen 2015.

Nils Ove Bejermyr (KD), suppleant.
Född 1949. Invald i styrelsen 2019.

Thomas Tjäder (M), Vice ordförande.
Född 1949. Invald i styrelsen 2003.

Tommy Westerlund (M), suppleant.
Född 1949. Invald i styrelsen 2007.

Sara Pellving (C), ledamot.
Född 1973. Invald i styrelsen 2021.

Ingrid Pineiro (S), suppleant.
Född 1943. Invald i styrelsen 2019.

Kjell Haglund (V), ledamot.
Född 1947. Invald i styrelsen 2019.

Linn Molin (V), suppleant.
Född 1990. Invald i styrelsen 2019.

Jan Lundberg (L), ledamot.
Född 1955. Invald i styrelsen 2015.

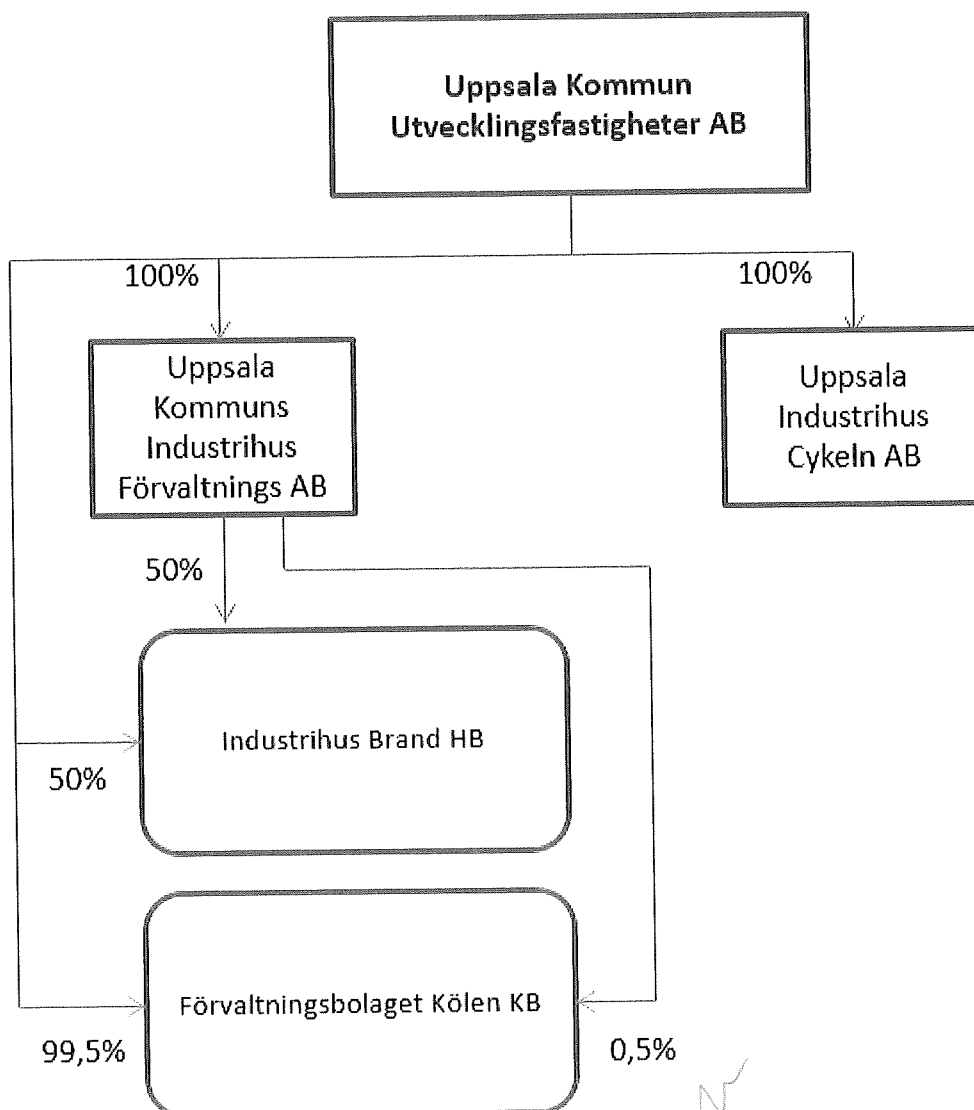
Mark Schneider (S), suppleant.
Född 1966. Invald i styrelsen 2019.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

BOLAGSSTRUKTUR

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

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



Flerårsöversikt (Mkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Summa intäkter	100	75	103	108	104
Resultat efter finansiella poster	78	-145	10	36	25
Balansomslutning	1 224	1 427	1 705	1 571	1 369
Justerat eget kapital	607	567	655	679	640
Soliditet	50	40	38	43	47

Anm.

I 2017 års resultat ingår ingen vinst från fastighetsförsäljning

I 2018 års resultat ingår vinst från fastighetsförsäljningar med 12,8 mkr

I 2019 års resultat ingår ingen vinst från fastighetsförsäljning

I 2020 års resultat ingår förlust från fastighetsförsäljningar med 156 mkr

I 2021 års resultat ingår vinst från bolag och fastighetsförsäljningar med 54 mkr

Ovan angivna nyckeltal definieras:

Kassaflöde mkr:	Från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital enl. kassaflödesanalysen.
Soliditet %:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.
Belåningsgrad %:	Summa fastighetslån enligt balansräkningen i procent av bokförda värden.
Uthyrningsbar yta tm2:	Den totala uthyrningsbara bruksarean i tusen m2.
Vakansgrad %:	Outhyrda lokalytor i procent av total uthyrningsbar yta.
Justerat eget kapital mkr:	Eget kapital + 78 % av obeskattade reserver.

HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

År	Antal kontrakt	Hyresandel (yta-%)	Hyresandel (kr-%)
2022	58	29	30
2023	29	40	31
2024	7	24	30
2025	1	2	2
>2026	2	5	7
Summa	97	100	100

Sammanställning av fastighetsbeståndet per 31 december 2021

*) Taxeringsvärde ej åsatt eftersom fastigheten är skattebefriad

Fastighet	Byggt år	Förvärvat år	Tomtareal kvm	Lokalyta kvm	Tax.värde kkr
Årsta 76:1 (Sylveniusg 8)	1974/76	1977	28 096	7 160	22 639
Boländerna 5:14 (Nymansg 6)	1986	1995	10 840	4 866	67 600
Boländerna 5:14 (Bolandsg 10)	1959/64	1996	30 088	12 051	46 400
Librobäck 6:1 (Skebog 1-5)	1977	1997	15 389	5 205	34 827
Librobäck 6:2 (Skebog 7)	1977	1997	7 039	0	7 600
Librobäck 14:2 (Seminarieg 26)	1976	1997	6 364	5 002	6 984
Librobäck 14:3 (Seminarieg 30)	1978	1997	11 406	5 604	12 400
Librobäck 15:2 (Skebog 8)	-	1997	5 760	0	6 200
Librobäck 15:3 (Skebog 6)	-	1997	7 470	0	8 200
Librobäck 7:2, 7:3 (Vallong 2)	-	2001	12 203	2 298	0
Librobäck 7:5 (Seminarieg 33)	1973	2001	5 993	2 726	6 400
Librobäck 7:4 (Seminarieg 33C)	1971	2001	6 431	7 583	7 000
Librobäck 15:4 (Skebog 2)	1982	2001	4 544	1 950	9 792
Fålhagen 10:5 (Björkg 4)	1984	2001	10 938	5 285	41 157
Librobäck 13:5 (Seminarieg 33H)	-	2021	6 576	-	-
SUMMA			169 137	59 730	277 199

HÅLLBARHET OCH MILJÖINFORMATION

UTAB:s ambition har varit att alla medarbetare ska känna ägandeskap över frågor inom hållbart företagande som ligger nära den egna befattningen och hållbarhetsarbetet är helt integrerat i den dagliga verksamheten. Fr.o.m. 1 september 2021 förvaltas UTAB av Uppsala arenor och fastigheter (UKAF) och dess medarbetare. Förvaltning av UTAB sker med samma fokus på hållbarhet som UKAF. Bolaget arbetar kontinuerligt med materialval och arbetar med Byggvarubedömningen i pågående byggprojekt.

All el som köps in till fastighetsdriften är Bra Miljöval-el och sedan 2016 så har UTAB inhandlat koldioxidneutral fjärrvärme och fjärrkyla från Vattenfall. Sedan slutet av 2019 så har Vattenfall med utsläppskrediter från så kallade Gold Standard projekt börjat kompensera för resten av utsläppen som UTAB genererar med sin energiförbrukning som gör att energin nu klassas som klimatneutralt.

Social hållbarhet

Under lång tid har bolaget lagt ett stort fokus på frågor inom nyföretagande och social hållbarhet. Då bolagets verksamhet har ostrukturats och inriktningen för verksamheten har flyttats till att förbereda fastighetsbeståndet för försäljning har inga aktiviteter inom social hållbarhet genomförts under året.

Anställningsomsättning

Bolagets all personal övergick till Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB (UKAF) 1 september 2021.

Jämställdhet

2018 genomförde bolaget ett projekt kring kartläggning av jämställdhetsfrågor i ett hyresvärdsperspektiv, i samarbete med kommunens avdelning för social hållbarhet. I vår fastighetsförvaltning och i våra byggprojekt har frågor kring säkerhet och trygghet samt andra genusfrågor fått en allt viktigare roll över tid.

Diskriminering

Sedan 2017 har bolaget en antagen arbetsmiljöpolicy och en antagen jämställdhetsplan. Dessa dokument beskriver tydligt att bolaget tar avstånd från all typ av diskriminering. Vidare beskriver planerna vilka åtgärder bolaget vidtar för att undvika diskriminering och vilka åtgärder som vidtas om diskriminering eller uppfattad diskriminering skett. I och med personalens övergång till UKAF kommer det fortsatta arbetet med dessa frågor att fortsätta i det bolaget.

Skador

Inga arbetsmiljörelaterade skador har skett under året.

Hälsa och säkerhet

Hälsa och utveckling är prioriterade frågor. Bolaget har tidigare år genomfört ett stort antal aktiviteter med personalen. Här kan nämnas föreläsningar, gemensamma träningspass och grupptävlingar. På grund av situationen med Covid-19, har bolaget endast kunna genomföra motsvarande aktiviteter i begränsad omfattning. Våra medarbetare har tidigare gjort regelbundna hälsokontroller hos företagshälsovården och frågor kring hälsa och välmående diskuteras även vid medarbetarsamtalen. Från och med 1 september 2021 har bolaget inte längre någon anställd personal varför dessa frågor inte blir aktuella fortsättningsvis. *W*

Mänskliga rättigheter, etik och anti-korruption

UTAB har nolltolerans mot mutor och korruption och bolaget följer Uppsala kommuns policy mot mutor. Vi bedömer risken för korrupt beteende som begränsad och risken för detta uppkommer framförallt i samband med inköp och upphandling eller leverantörskontroll.

Bolaget har en väl fungerande internkontrollmiljö i form av en omfattande attestrutin för avtal och fakturor samt en säkerhet gällande upplägg och betalning av leverantörer som innebär att ingen kan lägga upp en leverantör eller göra någon form av utbetalning ensam. Vad gäller vår projektverksamhet så kräver alla investeringar över 200 tkr, ett av VD eller styrelsen godkänt investeringsbeslut. På samma gång som upphandling är en risk ur korruptionshänseende är det också vid upphandlingar som vi kan påverka någon utanför vår egen verksamhet. Genom att handla upp enligt LOU minskar vi risken för korruption och vi arbetar med att ställa fler och mer specifika krav för att motverka risken för brott mot mänskliga rättigheter i våra leverantörsled. Ekonomiavdelningen gör regelbundna genomgångar av projekten med projektledare och beställare. Vid dessa genomgångar granskas projektens ekonomi samt att erforderliga beslut finns.

I november/december varje år tas frågan om mutor och otillbörliga gåvor upp på månadsmöte med hela personalen och mötet följs upp av ett mailutskick.

Dataintegritet och GDPR

För att säkerställa intressenters integritet och personuppgifter har bolaget skapat en organisation kring frågor som rör datasäkerhet, integritet och övriga GDPR-frågor. Ytterst ansvarig är VD. Bolaget har en GDPR-plan, som stöd och information kring bolagets GDPR-arbete, samt en extern- och en intern integritetspolicy. Dokumentationen innefattar även information om gallring av personuppgifter samt i vilka register och system bolaget har sådan information och hur utomstående personer kan få nödvändig information

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Historia, uppdrag och verksamhet

Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (UTAB), under året namnändrat från AB Uppsala kommun Industrihus AB (IHUS), har hittills ägts för att vara ett strategiskt instrument för tillväxt och utveckling av näringslivet i kommunen. Bolaget ägs till 100 % av Uppsala Stadshus AB (helägt av Uppsala kommun). Bolaget startades 1972 och hyr sedan dess ut kontors-, industri- och lagerlokaler till Uppsalas näringsliv och offentliga sektor. Den 29 april 2019 beslutade kommunfullmäktige att bolagets fastigheter ska avyttras externt eller inom kommunkoncernen och att bolagets verksamhet, i sin tidigare form, på sikt ska avvecklas.

Verksamheten har, sedan beslutet i kommunfullmäktige, i huvudsak bedrivits inom de tre kärnområdena förvaltning, uthyrning och utveckling/avyttring, alla med det gemensamma syftet att bidra till tillväxt och utveckling för kommunen.

Bolaget har gemensam administration och förvaltning med Uppsala kommun arenor och fastigheter AB (UKAF). Detta innebär att bolaget förvaltas med samma övergripande värdegrund, regler och rutiner som för UKAF.

Viktiga händelser under året

Enligt beslutet från april 2019 i kommunfullmäktige att bolagets fastigheter ska avyttras externt eller inom kommunkoncernen och att bolagets verksamhet, i sin nuvarande form, ska avvecklas och under 2021 har 3 ytterligare fastigheter sålts. Därav har den uthyrningsbara ytan minskat och är idag ca 80 000 kvm.

I september 2021 bildades det nya bolaget Uppsala Arenor och Fastigheter AB (UKAF) och i samband med detta omorganiserades kommunens fastighetskoncern. Den personal som tidigare var anställd i UTAB gick över till det nya bolaget och vid sidan av arbetet med fastighetsförsäljningar så har året präglats av bildandet av UKAF och personalens övergång.

I övrigt har året dominerats av avyttringsprocessen för de fastigheter som ägaren beslutat att sälja. Under året har tre fastigheter sålts, vilket minskat bolagets uthyrningsbara yta med ca 18 000 kvm.

Sålda fastigheter

Löten 8:2

Årsta 83:3

Librobäck 13:3, via bytesaffär mot Librobäck 13:5

Frikopplat från ovanstående försäljningar har bolaget erhållit en tilläggsköpeskilling för tidigare års försäljning av Librobäck 7:2 och 7:3, vilket påverkat resultatet positivt med 41 mkr. Bolaget har under året även förvärvat en fastighet, Librobäck 13:5, för 5 mnkr. Förvärvet är en del i processen med att sälja ett flertal fastigheter i Librobäck/Börjetull för fortsatt bostadsutveckling.

Händelser under och efter räkenskapsårets utgång

I september 2021 bildades det nya bolaget Uppsala Arenor och Fastigheter AB (UKAF) och i samband med detta omorganiserades kommunens fastighetskoncern. Den personal som tidigare var anställd i UTAB gick över till det nya bolaget och vid sidan av arbetet med fastighetsförsäljningar så har året präglats av bildandet av UKAF och personalens övergång. UTAB förvaltas från och med september 2021 av personal i UKAF.

Som ett led i att avyttra fastighetsbeståndet har per 1 januari 2022 Brand HB tillsammans med Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB överlåtit till Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter till det bokförda värdet.

Hyresgäster

UTAB hyresgäster består till största del av kommersiella verksamheter och ca 25% av totala förhyrningarna består av kommunala verksamheter. För UTAB nuvarande fastighetsbestånd finns det 88 unika hyresgäster och under 2021 flyttade det in 14 nya hyresgäster och 11 hyresgäster har valt att lämna sina lokaler hos UTAB.

Mål och målpuppfyllelse

Strategiskt instrument för tillväxt och utveckling

Som en följd av kommunfullmäktiges beslut om avyttring och omstrukturering av bolagets fastighetsbestånd har inga nya större projekt/initiativ påbörjats under 2021.

Ändamålsenliga lokaler

UTAB har fram till dags dato kontinuerligt sett över fastighetsbeståndet och bevakat marknaden för att identifiera de behov som finns i kommunen. Bolaget har hela tiden en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster för att identifiera förändrade behov och om möjligt kunna erbjuda anpassningar eller andra lokaler. Genom att vi erbjudit alternativ till privata fastighetsägare och bidragit till en större mångfald av lokaler har fler företag haft möjlighet att hitta en lokal som passar just deras verksamhet till ett konkurrenskraftigt pris. Vi har strävat för att alltid vara en inkluderande hyresvärd och bidra till ett diversifierat näringsliv.

Fastighetsbeståndet värde och utveckling

UTAB fastighetsbestånd är värderat till ca 570 mkr. Enligt ovan så har 3 av bolagets fastigheter sålts under 2021 och för bolagets fastigheter i Librobäck (Börjetull) pågår avyttringsarbete för försäljning till bostadsutvecklare. Ny detaljplan som medger bostäder i området antogs slutligen under 2021 efter tidigare överklagan.

Framtiden och branschen

Fastighetsbranschen

Uppsala försätter att växa, och den fortsatta utvecklingen, såväl vad gäller befolkning som näringsliv och infrastruktur. Det präglas främst av de omfattande investeringar som Uppsalapaketet består av. För att möta den växande befolkningens behov så ska det så kallade Uppsalapaketet möjliggöra för ca 21 000 nya bostäder till 2050 samt förbättrad infrastruktur och kollektivtrafik. Satsningen innebär bland annat att fyrspårig järnväg dras mellan Stockholm och Uppsala och en ny tågstation anläggs i Bergbrunna, söder om Uppsala, med syfte att avlasta Uppsala Centralstation. Detta möjliggör i sin tur en utbyggnad av södra Uppsalas stadsdelar vilka även ska integreras med varandra i samband med utbyggnaden av Uppsala spårväg och stadens lokala kollektivtrafik.

Transaktionsaktiviteten på den kommersiella fastighetsmarknaden i Uppsala har under en tid varit relativt statisk, men ett begränsat utbud har bidragit till stigande priser och sjunkande direktavkastningskrav för de objekt som kommer ut på marknaden.

Under coronapandemin har efterfrågan på kontorslokaler sjunkit. En tydlig effekt är att anställda har arbetat hemifrån i en helt annan omfattning än tidigare. Flera företag ser nu över det fysiska kontorets betydelse och i vilken omfattning distansarbete kommer att utgöra en del av det nya normala. En stor utmaning är hur företagen kommer att hantera kombinationen av hemarbete med kontorsarbete, och hur detta på sikt kommer att påverka lokalefterfrågan. Pandemin har även påskyndat digitaliseringen vilket kommer få en stor betydelse för den kommersiella fastighetsmarknaden och hur man ser på sin förhyrning. Den långsiktiga efterfrågan på kontorsmarknaden bedöms emellertid som fortsatt god. Det som främst efterfrågas är moderna och flexibla/yteffektiva lokaler.

Projektaktiviteten har fortsatt varit relativt hög med flera nyligen färdigställda projekt, inte bara i centrala Uppsala utan även i företagskluster som Kungsängen och Fyrislund. Inom Norra Hovstallsängen (Kungsängen) pågår en omvandling från glesbebyggt industriområde till en ny stadsdel, och här har Uppsala kommun initierat en försäljning av ca 50 000 kvadratmeter BTA för kontor samt offentlig/kommersiell service.

Detaljhandelsmarknaden i centrala Uppsala, som redan innan coronapandemin var ansträngd på grund av den växande e-handeln, har fått klart mer utmanande förutsättningar under coronapandemin. Fortsatt ökande vakanser och pressade hyresnivåer är att vänta. Livsmedelshandeln, och handeln inom etablerade externhandelsområden, har emellertid relativt goda marknadsförutsättningar.

Hyresnivåer för kontor i centrala delarna bedöms i huvudsak finnas inom intervallet 2000-3200kr/kvm. För kontor i de yttre stadsdelarna ligger hyresnivåerna inom intervallet 1300-2000kr/kvm. För övriga verksamhetslokaler bedöms efterfrågeläget som stabilt med ett ökat behov av framförallt mindre industrilokaler, 100-200 kvm. Hyresnivåerna för industrilokaler bedöms ligga på en stabil nivå med hyror i intervallet 750-1600 kr/kvm. Variationer för olika typer av lokaler kan förekomma beroende på geografiskt läge.

NR

Noterade värden 2021 från Svensk Fastighetsmarknad, Svefa.

Kontor	Hyra	Direktavkastning	Industri	Hyra	Direktavkastning
A-läge	2 000-3 200 kr/ m ²	4,25-5,00%	A-läge	850 - 1300 kr/ m ²	5,75-6,75%
B-läge	1 600-2 200 kr/ m ²	4,75-5,75%	B-läge	650-1 000 kr/ m ²	6,00-7,00%
C-läge	800 - 1 300 kr/ m ²	5,50-6,50%	C-läge	550-1000 kr/ m ²	6,25-7,25%

Fastighetskonsulten Svefa placerade återigen för 2021 års bedömning Uppsala på tredje plats i rankingen över de mest intressanta orterna i Sverige för fastighetsinvesteringar. Orsakerna till placeringen är bl.a. att Uppsala är en av de städer i Sverige som har högsta tillväxttakt, närheten till Arlanda och ett stabilt näringsliv. Även Uppsalas båda universitet och en hög utbildningsnivå bidrar tillsammans med den offentliga sektorn i Uppsala till att utvecklingen är positiv för regionen, vilket ger stabilitet i sämre tider. Efterfrågan på kommersiella lokaler kommer med all sannolikhet också att öka med en ökande tillväxt och expansion.

Internkontroll, risker och osäkerheter

Internkontroll

Bolagets ledning har gjort en identifiering av vilka risker som är relevanta för UTAB:s verksamhet. Riskbedömningen uppdateras årligen och flertalet punkter följs upp regelbundet i bolagets internkontrollplan. Exempel på risker som är identifierade och där förebyggande åtgärder vidtas är klimatförändring, vikande fastighetsmarknad, skador, historiska miljöskador och fördyring av byggprojekt. Mest aktuellt för bolaget i nuläget är de risker som finns i samband med bolagets nedmontering/omstrukturering. Detta måste genomföras på ett planerat och genomtänkt sätt så att inte hyresgäster utsätts för onödig oro eller onödiga risker. Processen måste genomföras kontrollerat och med god planering och hantering av bolagets ekonomi så att inte värden riskeras.

I och med verksamhetsöverlåtelsen av personal 1 september har bolaget inte längre några anställda och köper in förvaltningen från sitt systerbolag Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB. En risk i sammanhanget är att personal som bemannar uppdraget slutar i samband med omstruktureringsprocessen och att det kan vara svårt att rekrytera ny personal samt att stor kunskap kring fastigheterna fösvinner.

I vår riskanalys har vi, genom viktning, lyft ett antal betydande risker som prioriteras i vår riskhanteringsplan. De riskerna är;

- Klimatförändring
- Oförutsägbarhet och otydlighet i avtalsförhållanden där ägaren också är hyresgäst
- Risk för felaktig redovisning av ekonomisk ställning och hantering av skatt
- Nedgång i fastighetsmarknaden
- Förändrad politisk agenda
- Begränsad eller bristande styrning
- Begränsning i ränteavdragen
- Oförutsedd skada, t ex vattenskada
- Fastigheternas skick (bristande funktion)
- Fel hyresnivå
- Vakanser
- Historiska miljöskador
- Fördyring av projekt

Generell kommentar om bedömd ekonomisk risk

Uppsala är en attraktiv och växande marknad och efterfrågan på verksamhetslokaler i form av industri- och kontorslokaler förväntas öka kommande år i samband med att befolkningen ökar och industriområden konverteras till bostadsområden. Hyresnivåerna för verksamhetslokaler bedöms ligga på en stabil eller ökande nivå. UTAB-koncernens bestånd återfinns i attraktiva områden i tätorten Uppsala. Fastigheterna är av varierande storlek med en bra blandning av kontors- och industrilokaler. Dessa faktorer gör bolaget mycket konkurrenskraftigt och ger möjlighet till att sälja fastigheter till tillfredställande priser.

Kommentar till effekterna av coronapandemin

En tydlig effekt av coronapandemin är att anställda har arbetat hemifrån i en helt annan omfattning än tidigare. Flera företag ser nu över det fysiska kontorets betydelse och i vilken omfattning distansarbete kommer att utgöra en del av det nya normala. En stor utmaning är hur företagen kommer att hantera kombinationen av hemarbete med kontorsarbete, och hur detta på sikt kommer att påverka lokalefterfrågan. Pandemin har även påskyndat digitaliseringen vilket kommer få en stor betydelse för den kommersiella fastighetsmarknaden och hur man ser på sin förhyrning. Marknadsförutsättningarna för kontorsfastigheter och de långsiktiga effekterna är idag svåra att förutse, men allt större krav förväntas ställas på lokalernas flexibilitet och även flexibla avtalsvillkor med kortare avtalstider.

Som en del i att mildra de ekonomiska konsekvenserna av coronapandemin beslutade regeringen bland annat om att återinföra hyresstöd till utsatta branscher. Stödet byggde på att hyresvärden sänkte den fasta hyran för hyresgäster i de utsedda branscherna under perioden 1 januari till 30 september. Kompensationen gavs med maximalt 50 procent av den fasta hyran. För UTAB del innebar det att hyresstödet betalades ut till en hyresgäst som uppfyllde villkoren för det statliga stödpaketet, den totala hyresrabatten uppgick totalt till 603 854 kr, varvid UTAB erhöll 301 927 kr i hyresstöd.

Covid-19 utbrottet har fram till nu inte påverkat bolagets ekonomi i någon större omfattning men vi har varit tvungna att ställa om hela vårt sätt att arbeta, med arbete från hemmet och digitala lösningar i betydligt större omfattning än tidigare. Här ser vi en risk i förlängningen med att personal blir sjuk under längre tid, att hemarbete försvårar vissa arbetsmoment samt att hyresgäster får betalningssvårigheter pga. vikande marknad. Vi ser även en risk för vikande efterfrågan på kontorslokaler i spåren av pandemin.

Framtida osäkerheter

Kommunfullmäktiges beslut om att sälja bolagets fastigheter gör framtiden osäker för bolaget. Efterfrågan på bolagets fastigheter är stor och fortsatt arbete med försäljning av kvarvarande fastigheter pågår.

KOMMENTARER EKONOMISKT UTFALL

Ägardirektiv och avkastningskrav (har satts för UTAB-koncernen)

UTAB-koncernens resultat på 28,6 mnkr, före finansiella intäkter och kostnader (justerat för jämförelsestörande poster), är högre än det avkastningskrav på 4 mkr bolaget har enligt ägardirektivet i Mål & Budget för 2021. Förutsättningarna i Mål & Budget var dock andra än i utfallet varför avkastningen behöver utvärderas tillsammans med dessa förändringar. Bland annat har bolaget överlåtit sina anställda per 1 september till det nybildade bolaget Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB, vilket gör att personalkostnaderna är betydligt lägre. Oavsett är utfallet sammantaget överstigande det avkastningskrav som är enligt ägardirektivet i Mål & Budget.

Koncernens investeringar på 52 (98) mnkr är lägre än ägardirektiven, vilket kan förklaras av att investeringsplanerna bromsats efter kommunfullmäktiges beslut om att huvuddelen av bolagets fastigheter ska säljas samt att saneringen i Librobäck inte kommit i gång då ett överklagande av detaljplanen dragit ut på starttiden.

Fastighetsförändringar

Under året har 3 av bolagets fastigheter sålts samt tilläggsköpeskilling betalats ut kring en tidigare försäljning. Årets reavinst för dessa försäljningar inklusive vinst på tilläggsköpeskillingen uppgår till 54 mnkr.

Moderbolaget

Intäkter:

Årets hyresintäkter är ca 15 mkr lägre än föregående år. Av minskningen står intäkter från sålda fastigheter under 2020 och 2021 för 20 mkr. Detta vägs delvis upp av att bolaget föregående år hade en engångspost om ca -3 mnkr för lämnad rabatt pga. förseningar i ett projekt samt att det varit lägre vakanser under 2021 och att tilläggsavtal kopplat till investeringar börjat debiteras.

Vakansgraden har minskat i jämförelse med föregående år från ca 5% till ca 3,5% för hela beståndet. Det finns tomställda fastigheter i exploateringsområdet Börjetull/Librobäck som inte ingår i denna vakanssammanställning då de lokalerna inte är tillgängliga och kommer att rivas så snart den nya detaljplanen för området vinner lagakraft. Genomsnittlig hyresintäkt för kvarvarande fastigheter uppgår till ca 1100 kr/kvm.

Övriga rörelseintäkter, som består av utfördelat administrationsarvode till dotterbolagen, har minskat med cirka 5 mnkr utifrån mindre kostnader kring administration och personal som ligger till grund för faktureringen.

Personalkostnader

Bolagets personalkostnader har minskat med ca 9,2 mnkr i jämförelse med föregående år, vilket i huvudsak kan förklaras av att personalstyrkan har minskat efter beslutet om bolagets försäljning av fastigheter och bolagets omstrukturering. Vidare skedde en verksamhetsöverlåtelse av bolagets personal per 1 september 2021 till det nybildade bolaget Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB, vilket gör att personalkostnaderna också påverkas positivt. Bolaget har inte längre kvar några anställda.

Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader är ca 7,5 mkr lägre än föregående år, vilket i huvudsak förklaras av minskade kostnader för de fastigheter som avyttrats. I jämförbart bestånd ligger kostnaderna i stort på samma nivå. De administrativa kostnaderna har minskat med ca 2 mkr utifrån lägre kostnader för marknadsföring, IT-utveckling och övriga konsultkostnader då dessa insatser begränsats i och med bolagets nya fokus. Som motvikt till detta har det tillkommit ett förvaltningsarvode, i och med överlåtelsen av personalen och inköp av förvaltningen, på ca 2,5 mkr.

Avskrivningar:

Avskrivningarna är ca 6,5 mkr lägre än föregående år och kan förklaras av minskade avskrivningar hänförliga till sålda fastigheter.

Resultatsammanfattning

Sammanfattningsvis kan konstateras att årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt på ca 5 mkr (exklusive reaförluster, utrangeringar och resultat från andelar i koncernföretag) är ca 6,5 mkr bättre än föregående år. Den stora förändringen är minskade personalkostnader, men även minskade intäkter samt lägre räntenetto utifrån gjorda amorteringar bidrar i resultatförändringen.

Investeringar

Bolagets investeringar på 23 (71) mkr är betydligt lägre mot föregående år, vilket kan förklaras av att investeringsplanerna bromsats efter kommunfullmäktiges beslut om att huvuddelen av bolagets fastigheter ska säljas samt att saneringen i Librobäck inte kommit i gång då ett överklagande av detaljplan dragit ut på starttiden. Av de 23 mkr som investerats avser huvuddelen försäljnings och exploateringskostnader i Librobäck.

Finansiering

I och med försäljningar av fastigheter under året samt erhållen dellikvid på långfristiga fordringar har bolaget kunnat amortera 200 mkr på sina skulder samt sänka den nyttjade checkräkningskrediten med ca 85 mkr. Kvar finns nu ett lån om 220 mkr med en checkräkningskredit uppgående till 160 mkr där 4 mkr är nyttjat vid bokslutstillfället. Soliditeten är fortsatt stark och uppgår till 50% vilket är en ökning med 10 procentenheter från föregående år.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 500	12 086	586 288	-87 379	567 495
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-87 379	87 379	0
Årets resultat				39 033	39 033
Belopp vid årets utgång	56 500	12 086	498 909	39 033	606 528

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	498 908 262
årets vinst	39 032 959
	537 941 221

disponeras så att i ny räkning överföres	537 941 221 
---------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	44 936	59 770
Övriga rörelseintäkter		55 030	15 700
		99 966	75 470
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-27 800	-35 403
Personalkostnader	4	-10 181	-19 416
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-9 048	-15 505
Övriga rörelsekostnader		-15 125	-156 156
		-62 154	-226 480
Rörelseresultat		37 812	-151 010
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		44 282	12 253
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 690	-6 430
		40 601	5 837
Resultat efter finansiella poster		78 413	-145 173
Bokslutsdispositioner		-38 113	36 472
Resultat före skatt		40 300	-108 701
Skatt på årets resultat		-1 267	21 322
Årets resultat		39 033	-87 379

Balansräkning

Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	5	127 806	228 200
Inventarier, verktyg och installationer	6	300	3 683
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	17 713	6 104
		145 819	237 987

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8	532 645	513 815
		532 645	513 815
Summa anläggningstillgångar		678 464	751 802

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 222	3 292
Fordringar hos koncernföretag		536 956	666 337
Skattefordringar		5 686	4 516
Övriga fordringar		703	545
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	254	465
		545 821	675 155

Summa omsättningstillgångar

545 821 **675 155**

SUMMA TILLGÅNGAR

1 224 285 **1 426 957**

Balansräkning

Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

56 500

56 500

Reservfond

12 086

12 086

68 586

68 586

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

498 908

586 288

Årets resultat

39 033

-87 379

537 941

498 909

Summa eget kapital

606 527

567 495

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse

3 095

3 871

Uppskjuten skatteskuld

22 902

21 689

Övriga avsättningar

67 906

35 000

Summa avsättningar

93 903

60 560

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

11

261 605

220 714

Summa långfristiga skulder

261 605

220 714

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 681

4 299

Skulder till koncernföretag

10

247 679

551 029

Aktuella skatteskulder

0

713

Övriga skulder

2 923

9 373

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

7 967

12 774

Summa kortfristiga skulder

262 250

578 188

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 224 285

1 426 957

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	37 812	-151 011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Återlagda av- och nedskrivningar (+)	9 048	15 505
- realisationsvinster (-) / -förluster (+)	-28 866	156 156
- avsättningar (+)/(-)	-33 682	0
- övriga ej kassapåverkande poster (+)/(-)	0	0

Erhållen ränta

9 14

Erlagd ränta

-3 690 -6 430

Betald inkomstskatt (-)

-53 0

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändringar av rörelsekapital

-19 422 14 234

Förändring i rörelsekapital

- ökning(-)/minskning(+) av kundfordringar

1 070 2 817

- ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar o placeringar

125 486 -239 324

- ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder

-618 -10 460

- ökning(+)/minskning(-) av övriga kortfristiga skulder

-115 320 38 892

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-8 804 -193 841

Investeringsverksamheten

Försäljning dotterbolag (+)

25 453 127 035

Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)

-23 476 -69 103

Försäljning av materiella anläggningstillgångar (+)

165 936 335 910

Kassaflöde från investeringsverksamheten

167 913 393 842

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld (-)

-200 000 -200 000

Ökning(+)/minskning(-) av övriga långfristiga skulder

40 891

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-159 109 -200 000

Ökning(+)/minskning(-) av kassa och bank

0 0

Kassa och bank vid årets början

0 0

Kassa och bank vid årets slut

0 0

mw

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Närmast överordande moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilken bolaget ingår är Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642.

Moderbolag för hela koncernen är Uppsala kommun, org nr 212000-3005.

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

Uppskattningar

I vissa fall krävs det att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och i framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Intäkter

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

Leasingavtal

Operationell leasing

Bolaget är leasagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte övergått till bolaget. Leasingavgifterna, inklusive en eventuell först förhöjd hyra, redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. I moderbolag redovisas samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal.

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

M

Inkomstskatter

Redovisad skatt utgörs av aktuell samt uppskjuten skatt. Den aktuella skatten baseras på periodens resultat och beräknas på balansdagens skattesats. Skatt som betalas eller erhålls under det aktuella året klassificeras som aktuell skatt. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Vid ändring av skattesatser redovisas förändringen över företagets resultaträkning. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital.

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

Även kostnader som är skattemässigt avdragsgilla senare än de redovisas i resultaträkningen kan ge upphov till uppskjutna skattefordringar. Uppskjuten skatt beräknas på de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Uppskjutna skattefordringar hänförliga till skattemässiga underskottsavdrag redovisas, i den mån det bedöms som sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas i framtiden.

Vid varje balansdag omprövas den uppskjutna skattefordrans redovisade värde och reduceras i den mån det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga. I den mån det senare bedöms som sannolikt att tillräckliga överskott kommer att finnas tillgängliga återförs reduktionen.

Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

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

Finansiella instrument

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2021	2020
Av bolagets nettoomsättning avser försäljning till koncernbolag, %	51	74
Av bolagets kostnader avser inköp från koncernbolag, %	11	2

Not 3 Ersättning till revisorerna

	2021	2020
PWC		
Revisionsuppdrag	106	81
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	
Övriga tjänster, skatterådgivning	264	403
	390	484
KPMG		
Förtroendevalda revisorer	0	40
	0	40

Not 4 Personal

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	8
Män	8	13
	13	21
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör	1 021	1 590
Löner och ersättningar till övriga anställda	7 591	10 589
	8 612	12 179
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 406	3 323
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	105	230
Pensionskostnader för övriga anställda	1 032	1 201
	3 543	4 754
Totalt	12 155	16 933

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	1	0
Män	4	5
	5	5

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	0	0
Män	1	1

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	443 225	857 976
Inköp	10 034	69 102
Försäljningar/utrangeringar	-211 348	-610 429
Omklassificeringar	1 553	126 576
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 464	443 225
Ingående avskrivningar	-215 025	-319 102
Försäljningar/utrangeringar	107 826	118 613
Årets avskrivningar	-8 459	-14 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 658	-215 025
Utgående redovisat värde	127 806	228 200
Bokfört värde byggnader	91 641	191 683
Bokfört värde mark	36 165	36 517
	127 806	228 200

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	7 460	4 399
Inköp	279	.
Försäljningar/utrangeringar	-7 439	-810
Omklassificeringar		3 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300	7 460
Ingående avskrivningar	-3 777	-3 050
Försäljningar/utrangeringar	4 366	241
Årets avskrivningar	-589	-968
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-3 777
Utgående redovisat värde	300	3 683

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	6 104	134 352
Under året nedlagda kostnader	13 162	2 199
Omklassificeringar	-1 553	-130 447
	17 713	6 104

Not 8 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital andel, %	Antal aktier	Bokfört värde 211231	Bokfört värde 201231
Uppsala Industrihus Förvaltnings AB	100	1 000	100	100
Uppsala kommuns Industrihus Brand HB	50	0	378 028	365 850
Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB	100	0	109 938	103 286
Uppsala Industrihus Cykeln AB	100	70	44 579	44 579
			532 645	513 815
	Org.nr	Säte		
Uppsala Industrihus Förvaltnings AB	556396-3403	Uppsala		
Uppsala kommuns Industrihus Brand HB	969643-4480	Uppsala		
Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB	916634-0183	Uppsala		
Uppsala Industrihus Cykeln AB	556445-3859	Uppsala		

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader gällande licenser för mjukvara	254	465
	254	465

Not 10 Skulder till koncernföretag / Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	261 605	220 714
	261 605	220 714
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	247 679	551 029
	247 679	551 029

Not 11 Förfallotider långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom 1-5 år	220 000	220 000
Förfaller senare än 5 år	41 605	714
	261 605	220 714

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	0	840
Upplupna sociala avgifter på semesterlöner	0	264
Förutbetalda hyresintäkter	5 382	5 154
Övriga interimsskulder	2 585	6 515
	7 967	12 773

Not 13 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ansvar som bolagsman i handelsbolag		
Industrihus Brand HB	11 826	15 919
Ansvar som komplementär i kommanditbolag		
Förvaltningsbolaget Kölen KB	7 027	6 585
Summa ansvarsförbindelser	18 853	22 504

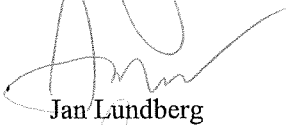
Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som ett steg i kommunfullmäktiges beslut från 2019 om att avyttra bolagets fastigheter externt eller inom kommunkoncernen har bolagets andel i Brand HB överlåtits till Uppsala Kommun Industrihus Förvaltnings AB (UKIFAB) varefter UKIFAB sålts till Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter. Per 1 januari 2022 ingår alltså inte längre Brand HB och Uppsala Kommun Industrihus Förvaltnings AB som en del av UTAB.


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2022-03-31 för fastställelse.

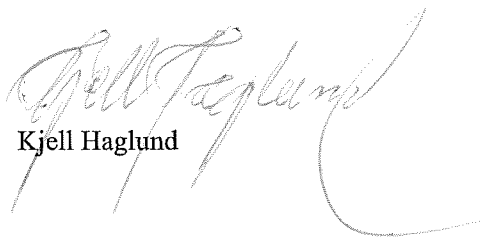
Uppsala 2022-02-23



Peder Granath
Ordförande


Jan Lundberg


Sara Pellving


Thomas Tjäder


Kjell Haglund


Per Gunneson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/2 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB, org.nr 556162-6606

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 28 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB

556396-3403

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget har inte haft någon verksamhet under räkenskapsåret.

Koncertillhörighet

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

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har bolagets moderbolag bytt namn från AB Uppsala kommuns Industrihus (IHUS) till Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (UTAB). Moderbolagets personal har under året gått över till det nybildade bolaget Uppsala kommun arenor och fastigheter AB (UKAF). Bolaget förvaltas från och med september 2021 av ledning och personal i UKAF.

Från och med 1 januari 2022 är Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB sålt och ägs av UKAF.

Styrelsen

Bolaget styrelse utgörs av Peder Granath ordförande, Thomas Tjäder ledamot, Jan Lundberg ledamot, Sara Pellving ledamot, Kjell Haglund ledamot samt Per Gunneson verkställande direktör.

Personal

Bolaget har ingen anställd personal

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Balansomslutning	102	102	101	102	102
Soliditet (%)	99	99	100	99	99
Justerat eget kapital	101	101	101	101	101

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	1	101
Belopp vid årets utgång	100	1	101

N

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-93
årets vinst	0
	-93
behandlas så att	-93
i ny räkning överföres	-93

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

W

Resultaträkning

Tkr

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

0

0

Rörelseresultat

0

0

Resultat efter finansiella poster

0

0

Resultat före skatt

0

0

M

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

2

11

11

Summa anläggningstillgångar

11

11

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

91

91

Summa omsättningstillgångar

91

91

SUMMA TILLGÅNGAR

102

102



Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Reservfond

1

1

Summa bundet eget kapital

101

101

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

0

0

Årets resultat

0

0

Summa fritt eget kapital

0

0

Summa eget kapital

101

101

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

1

1

Summa långfristiga skulder

1

1

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

102

102

W

Noter

Tkr

Allmänna upplysningar

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Justerat eget kapital

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

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	1	1
Förvaltningsbolaget Kölen KB	10	10
	11	11

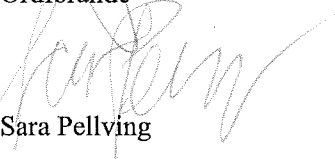
Not 3 Eventualförpliktelser

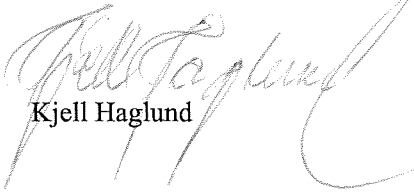
	2021-12-31	2020-12-31
Ansvar som bolagsman i handelsbolag		
Uppsala Kommuns industrihus Brand HB	11 826	15 919
	11 826	15 919

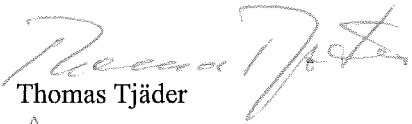
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2022-03-31 för fastställelse.

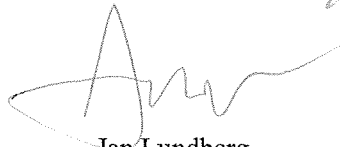
Uppsala 2022-02-23



Peder Granath
Ordförande


Sara Pellving


Kjell Haglund



Thomas Tjäder


Jan Lundberg


Per Gunneson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats *28 februari 2022*

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltning AB, org.nr 556396-3403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltning AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltning AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 28 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor



Årsredovisning 2021 Uppsala parkerings AB



VD har ordet

2021 blev ett år som präglades starkt av covid-19. Med nedstängningar, restriktioner och hemarbete för dem som så kunnat. Men trots detta har bolaget fortsatt att leverera och utvecklas på ett mycket bra sätt inom samtliga verksamhetsområden.

Våra parkeringsövervakare har försetts med kroppskameror. En viktig arbetsmiljö-åtgärd som genomförts med säkrade processer utifrån ett GDPR-perspektiv. Även tryggheten i mobilitetshuset Dansmästaren har förbättrats avsevärt under året. Ett antal viktiga åtgärder har vidtagits – och fått ett mycket gott mottagande av berörda kunder och besökare. Närmast på tur står det nya mobilitetshuset Brandmästaren. Bolaget har genomfört en entreprenadupphandling och spaden sätts i jorden i början av 2022.

Elbilsförsäljningen tog fart på allvar under det gångna året. Efterfrågan på laddplatser har ökat och bolaget har arbetat en hel del med planering av den fortsatta utbyggnaden av laddinfrastruktur. Vi har också börjat etablera laddplatser på större pendlarparkeringar utanför den centrala staden.

Det ekonomiska utfallet? Mycket positivt! Efter en svag inledning, till följd av pandemin, återhämtade sig resultatet under årets lopp för att sluta strax under budget. Sett utifrån årstakt har bolaget haft stigande intäkter, samtidigt som det målmedvetna arbetet med kostnadssänkningar givit goda resultat.

I slutändan blev det alltså ett ganska bra år för Uppsala Parkering. Trots omständigheterna. Nu laddar vi om för 2022!



Lennart Johansson, VD

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Parkerings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Uppsala Parkering är ett helägt dotterbolag till Uppsala Stadshus AB som i sin tur ägs till 100% av Uppsala kommun. Bolaget erbjuder parkeringskunder, såväl privatpersoner som fastighetsägare och näringsidkare i Uppsala kommun, parkeringslösningar med hög kvalitet till rimliga priser. Bolaget har en aktiv roll i de olika samhällsbyggnadsprocesserna i syfte att bidra till att de övergripande trafikpolitiska målen uppnås.

Bolaget äger två parkeringsgarage, Centralgaraget och Dansmästaren, och förvaltar ytterligare ett garage, Kvarnengaraget. I dessa tre anläggningar finns det totalt cirka 1 100 p-platser. Därutöver förvaltar bolaget all gatumarksparkering på allmän plats, cirka 10 000 parkeringsplatser, och cirka 2 500 parkeringsplatser på övrig kommunal kvartermark. Årets verksamhet har bestått av månadsvis uthyrning av parkeringsplatser, tillhandahållande av korttidsparkering med timtaxa på gatumark och i garageanläggningar samt såväl parkeringsövervakning som fordonsflytt.

Uppsala Parkering är medlem i Svenska Parkeringsföreningen (Svepark). Företaget har sitt säte i Uppsala.

Allmänt om verksamheten under 2021

Första halvåret 2021 har fortsatt präglats av Coronapandemin och Uppsala Parkering har i likhet med många andra verksamheter påverkats negativt. Bolaget noterade dock en stark återhämtning under andra halvåret. Årets omsättning överträffar såväl förra årets, som var ett covidpräglat år, som 2019 års omsättning. Den starka omsättningen, trots att den även i år negativt påverkats av covid, beror på att nya avgiftsreglerade område tillkommit sedan hösten 2020. Förutom det bidrar även fullårseffekten från parkeringsanläggningen Dansmästaren, som öppnades 1 november 2020, till omsättningsökningen. Bolaget bedömer att omsättningen skulle varit ytterligare 9 miljoner kronor högre utan pandemin. Bolaget redovisar inte bara en högre omsättning utan även ett fortsatt starkt rörelseresultat på 32,5 miljoner kronor. Trots det trendgenombrott som bolaget noterade under andra halvåret är bedömningen att en fullständig återhämtning inte sker under innevarande år. Detta dels på grund av att nya virusvarianter leder till nya restriktioner och dels på grund av så kallad postcovid-effekt kopplat till ändrat kundbeteende då flera arbetsgivare har indikerat en positiv inställning till delvis fortsatt hemma arbete.

Personal som kan arbeta hemifrån har fortsatt göra det även under stora delar av 2021. Rutiner och åtgärder som införts redan under 2020 i syfte att förebygga risken för smittospridning är återinförda under hösten i och med ny virusvariant omikron. Som ett led i bolagets arbete med att minska riskerna för pandemin har styrelsemöten hållits digitalt även under 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kroppskameror

Parkeringsvakterna rör sig i Uppsalas alla områden och har en viktig trygghetsskapande roll i dialog med medborgarna genom att bidra till att stadens gator och parkeringar upplevs säkra att vistas på. Parkeringsvakterna är även uppmärksamma på misstänkta brottsliga handlingar och kontakter omedelbart polisen om de ser något. Bolaget jobbar tillsammans med polisen i de utsatta områdena och med jämna mellanrum görs även gemensamma insatser i områdena. Parkeringsvakterna har utrustats med nya personlarm med säkrare GPS-positionering och under hösten även med kroppskameror. Detta för att skapa en så trygg arbetsmiljö som möjligt. Kamerornas huvudsyfte är att fungera preventivt. Bolagets parkeringsövervakningsarbete har uppmärksammats på ett väldigt positivt sett medialt.

Taxesänkning fram till och med 31 augusti

Som en åtgärd att bland annat stötta näringslivet i centrala staden beslutade Uppsala kommun om att förlänga taxesänkning i Zon A och i Centralgaraget fram till 31 augusti 2021. Taxesänkningen påverkade ytterligare bolagets nettoomsättning negativt. Den minskade omsättningen har dock vägts upp av att bolaget fått kompensation från kommunen som redovisas under övriga rörelseintäkter.

Sala backe

Den 2 oktober upphävde Länsstyrelsen kommunens parkeringsreglering från 2020 med hänvisning att regleringen inte ansågs tillräckligt utredd. Med anledning av detta har bolaget börjat utreda huruvida återbetalning av parkeringsavgifter och parkeringsanmärkningar under perioden parkeringsregleringen var i kraft behöver göras. I skrivande stund tyder mycket på att en återbetalning inte blir aktuell då liknande fall i övriga svenska kommuner har hanterats utan att återbetalning har aktualiserats då man ansåg att parkeringsreglering var gällande under den aktuella perioden. Därför har ingen reservering för återbetalning gjorts i bokslutet för 2021. Kommunen har återigen fattat beslut om att parkeringsreglera Södra Sala backe, det vill säga ett mindre område jämfört med det som varit reglerat tidigare. Denna reglering trädde i kraft den 1 december 2021.

Utredning kring parkeringsgarage under Vaksala torg

Arbete kring parkeringsgarage under Vaksala torg har tagit fart genom att trafikutredning gällande anläggning om cirka 500 parkeringsplatser har initierats.

Entreprenadavtal tecknat för Brandmästaren

Bolagets andra parkeringsanläggning i Rosendal, Brandmästaren, har blivit något försenat då marksaneringsarbete har visat sig vara mer omfattande än vad det bedömdes initialt. Detta har lett till att entreprenadupphandlingen fick avbrytas. Under hösten har dock upphandlingen slutförts och entreprenadavtal har undertecknats. Bolaget räknar med att produktionen kan startas under våren, preliminärt april 2022.

Passagegrind i Dansmästaren

Bolagets parkeringsanläggning i Rosendal, Dansmästaren, har fått en passagegrind från plan 5 och uppåt. Huvuddelen av parkeringstillståndskunder har numera sina bilar parkerade innanför grinden. Tillgången till det låsta området sker med hjälp av passeringstaggar som används i hiss från plan 5. Grinden öppnas genom avläsning av registreringsnummer som finns inlagt i passeringssystemet. Grinden har tillkommit som ett led i bolagets arbete med trygghet och trivsel i anläggningen. Förutom grinden har bolaget installerat skyddsnät i trapphuset som en antisuicidalåtgärd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresavtal avseende Norra Hovstallängen

Norra Hovstallängen (gamla busstomten) är ett centralt beläget område som kommunen vill utveckla genom ett gemensamt projekt där flertal kommunala bolag skulle samverka med varandra och med privata aktörer. Initialt skulle Uppsala Parkerings roll vara att bygga mobilitetshus. Detta beslut har senare ändrats till att pröva ett mobilitetscenter i enlighet med ägardirektivet för bolaget utifrån att bolaget nu skall hyra anläggningen i stället för att äga den samt att övriga funktioner ska uppföras av privat aktör. Då hyresavtal som bolaget behöver teckna med den privata aktör som får uppdrag att utveckla området avser en längre hyrestid och ett betydande belopp är bedömningen att detta är ärende av principiell beskaffenhet och därmed måste beslutas av Uppsalas kommunfullmäktige. Ett ärende kommer därför att tas fram under våren 2022 och hänskjutas till kommunfullmäktige för beslut.

Upphandling av nytt system för digitala tillstånd och köhantering

Under våren upphandlade bolaget ett nytt system för digitala parkeringstillstånd och köhantering. Upphandlingen blev överprövat och Förvaltningsrätten beslutade om att den ska göras om då bolaget ansågs hade ställt för omfattande krav på systemfunktioner. En ny upphandling kommer att genomföras under tidig vår 2022.

Taxa för elladdning

Bolaget har tillsammans med kommunen tagit fram en taxamodell som ska implementeras under verksamhetsåret 2022. Behovsanalyser pågår för att förstärka stadsområden som har begränsade möjligheter till att bygga egna laddplatser. Uppsala Parkering ser stora möjligheter till semipublika stolpar där kommunal verksamhet kan dela samma stolpe med medborgare sett över dygnets alla timmar.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Framtidsutsikter

Efterfrågan på parkeringsplatser har minskat under 2020 till följd av pandemin men under andra halvåret av 2021 har en återhämtning noterats vilket beror på att stora delar av befolkningen hade vaccinerats och att många valde att semestra hemma. På kort sikt bedömer bolaget att efterfrågan inte kommer att återgå till de nivåer den var innan pandemin. Detta på grund av ett ändrat kundbeteende samt att flera även fortsättningsvis kommer att arbeta hemifrån. Långsiktigt bedömer dock bolaget att efterfrågan fortsatt kommer vara stor. Detta som en konsekvens av att Uppsala fortsätter att växa. Bilinnehavet fortsätter också att öka och här har pandemin medfört att många skaffat bil till följd av att man minskar resandet med kollektivtrafiken.

Statistiken visar att elbilsförsäljningen fortsätter att öka vilket kommer att medföra en stor ökning av efterfrågan på laddplatser och därmed även belastningen av elnätet. På kort sikt finns det risk för flaskhalsproblematik som kan innebära svårigheter för bolaget att bygga ut laddinfrastruktur i den omfattning marknaden önskar. En annan risk som bolaget ser i samband med ökningen av elbilar är den ökande brandrisken. Eftersom det i de nya mobilitetshusen även kommer byggas laddplatser för andra typer av elfordon ser bolaget även här en ökad brandrisk.

En annan viktig fråga är trygghetsupplevelsen i bolagets anläggningar. Bolaget har haft ambitionen att ha öppna tillgängliga anläggningar. Erfarenheten visar dock att uppvärmda olåsta utrymmen drar till sig icke behöriga som skapar otrygghet för kunder och besökare som vill besöka mobilitetshuset på normalt sätt. Framtida anläggningar kan därför behöva byggas med en mer låst och övervakad struktur från början.

Parkeringsövervakning

Bolaget förvaltar och utvecklar de kommunala parkeringarna i Uppsala och har en aktiv roll i planeringsprocesserna samt bidrar till att de övergripande trafikpolitiska målen uppnås. Bolagets parkeringsvakter arbetar informativt, serviceinriktat och förebyggande genom att ha en bra dialog med kommunens invånare och besökare. Uppsala Parkering bidrar till att stadens trafikflöden fungerar smidigt och har fokus på framkomlighet, tillgänglighet och säkerhet i trafiken. Rapporteringen av felparkerade fordon är en uppgift som är delegerad till Uppsala Parkering från Uppsala kommun och Polismyndigheten.

Parkeringsövervakningen är en del av arbetet för att skapa ett tryggare Uppsala. Bolaget hjälper till vid planering och skyltning av parkeringar, bostadsområden, idrottsplatser och skolor.

Större ansvar för kommunkoncernens tomtmark

Som kommunalt bolag ligger det i bolagets intresse att ta ett större ansvar för kommunkoncernens tomtmark som i dag till stor del bevakas av privata aktörer. Uppsala Parkering har möjlighet att skapa bra helhetslösningar som kommer kommuninvånarna till gagn exempelvis i form av samnyttjande av skolparkeringar. Bolaget kan på ett likriktat sätt ansvara för uthyrning, bevakning och skyltning av parkeringsplatser. Centralt belägna parkeringsytor vid skolor och förskolor är identifierade som prioriterade ytor då parkeringarna har stor potential att samnyttjas.

Parkeringshus i nya exploateringsområden

Bolaget deltar i planering för nya parkeringshus både i nyexploateringsområden och i centrumnära lägen. En av förutsättningar till att Uppsala ska kunna växa på ett hållbart sätt är att kommande parkeringsanläggningar byggs i strategiska lägen och att dessa anläggningar kan erbjuda service och infrastruktur som morgondagens samhälle ställer krav på. För att möta Uppsalas expansion är bedömningen att det finns behov av ett flertal parkeringshus under den kommande 10-årsperioden och Uppsala Parkering kommer därför att vara en självklar aktör som ska arbeta för att tillgodose det behovet.

Mobilitet

Parkering är en del av trafiksystemet och tillgången och placering av parkering kan styra valet av färdmedel. Uppsala kommun arbetar, som många andra kommuner, med flexibla parkeringstal. Det innebär att byggherren ges möjlighet att sänka parkeringstalet, genom att erbjuda de som bor och arbetar i fastigheterna, så kallade mobilitetstjänster. Det är tjänster som minskar behovet av att både äga och använda bil. Exempel på detta kan vara bilpool och cykelfrämjande åtgärder. För att underlätta så att dessa åtgärder genomförs, kan bolaget upplåta utrymme i anläggningar för denna typ av verksamhet, både i centrum men framför allt i de större utvecklingsområdena. Anläggningar med bilpoolsplatser, cykelparkeringar för olika typer av cyklar, samt cykelkärror blir mer av ett mobilitetshus än renodlade parkeringshus för bilar. Brandmästaren kommer innehålla utrymmen för att kunna hantera ovan nämnda frågeställningar.

Laddplatser

Elbilar tar en allt större andel av den svenska fordonsflottan. I juli 2021 fanns över 255 000 laddfordon, motsvarande 5% av totala fordonsflottan. Den snabba omställningen med en ökande andel laddfordon kräver en välutbyggd laddinfrastruktur som kan tillfredsställa både dagens och morgondagens behov. Till följd av den ökade elektrifieringen ökar även energi- och effektbehovet. Bolaget har ett ansvar att både möta och driva på utvecklingen kring laddplatser. Elfordon är en av nycklarna till att klara de uppsatta klimatmålen och nå en fossilfri fordonsflotta.

Fortsatt digitalisering och systemintegration

Digitalisering, och i vissa fall även systemintegration, kan krävas av en mängd olika system för att möjliggöra målsättningen om ett effektivare och mer hållbart energi- och resursutnyttjande. Det är bland annat integration för parkeringsledningssystem, lås- och passagesystem och appar så väl som mellan kameraövervakning, larmsystem och betalsystem som administrativa system med ekonomi- och bokningssystem. Detta förutsätter en öppen och flexibel IT-struktur med bibehållen god säkerhet vilket möter en del utmaningar inom kommunens IT-policy som Uppsala Parkering har att förhålla sig till.

Parkeringsfriköp

Parkeringsfriköp är ett viktigt styrmedel och en förutsättning för finansiering av de framtida mobilitetshusprojekten. Parkeringsfriköp möjliggörs i och med att Uppsala kommun arbetar med parkeringstal. Genom parkeringsfriköpen får bolaget en hög självfinansieringsgrad. Vid utgången av verksamhetsåret 2021 hade Dansmästaren en självfinansieringsgrad på cirka 40%. Denna kan i framtiden komma att bli ännu högre då det fortfarande finns ledig kapacitet gällande parkeringsfriköp i anläggningen. Motsvarande siffra för Brandmästaren uppskattas bli mellan 40 och 50%.

Bolagets finansiella ställning

Bolaget har idag en stark finansiell ställning men är beroende av att framöver kunna erhålla projektfinansiering från ägaren, Uppsala kommun. Resultatet kommer att vara på relativt hög nivå de närmaste åren. Bolaget arbetar aktivt med så kallade parkeringsfriköp vid ny exploatering. Exploatörerna betalar bolaget en avgift för att uppfylla bygglovskrav på egna parkeringar i anslutning till bostadsprojekt. Intäkterna från dessa parkeringsfriköp möjliggör för Uppsala Parkering att bibehålla en hög självfinansieringsgrad vid kommande projekt. Det lägre upplåningsbehovet ger lägre ränteeponering för bolaget med en bibehållen stark finansiell ställning. Såväl Dansmästaren som kommande anläggning Brandmästaren kommer att finansieras med cirka 30 till 40 procent genom parkeringsfriköp. Tack vare sin starka likviditet i form av medel från parkeringsfriköp och löpande kassaflöden kunde bolaget i slutet av 2021 minska sin belåning med 50 miljoner kronor.

Investeringar

Året investeringar uppgår till drygt 10 miljoner kronor och understiger den nivå som bolaget budgeterat för eftersom projektet Brandmästaren blev uppskjutet på grund av att marksaneringen var mer omfattande än vad det initialt bedömdes att den skulle vara.

Årets investeringar avser investeringar i laddstolpar på pendlarparkeringar, installation av grind och andra trygghetsskapande åtgärder i Dansmästaren samt inventarieköp till nya kontorslokaler. Bolaget bedömer att årliga investeringar framöver kommer att uppgå till mellan 100 och 150 miljoner kronor i och med de expansioner som planeras i Uppsala kommun där bolaget agerar en viktig part i utbyggnad och etablering av parkeringslösningar.

Användande av finansiella instrument

Bolaget följer Uppsala kommuns finanspolicy och all upplåning sker med stöd och i samarbete med kommunens finansavdelning. Några finansiella instrument har inte använts under året.

Andra icke-finansiella upplysningar

Bolagets mål är att alla medarbetare ska känna engagemang och vara delaktiga i att ta fram, jobba mot och uppnå de gemensamt uppsatta målen för verksamheten. En trygg och trivsamt arbetsmiljö är en förutsättning för att verksamheten ska kunna drivas på ett långsiktigt hållbart sätt. Under året har bolaget fokuserat på frågor som rör arbetsmiljö och övriga skyddsåtgärder kopplat till pågående pandemin. Medarbetare som kunnat arbeta hemifrån har gjort det sedan pandemin bröt ut i mars 2020 och därför har arbetsmiljö hemma löpande följts upp. För medarbetare som inte kunnat arbeta hemifrån har det varit viktigt att säkerställa att det finns förutsättningar att följa rekommendationer från Folkhälsomyndigheten genom att bland annat säkerställa att inte får många vistas i gemensamma lokaler under rasterna, att det finns handsprit och övriga rutiner som minskar riskspridning.

Hållbarhetsupplysningar

Bolaget satsar på miljöfrämjande teknik i verksamheten. Några av bolagets fordon har ersatts med el- eller biogasbil. Vid projektering av nya parkeringshus planerar bolaget för solcellsdrift, lokal lagring av el via batterier, modern LED-belysning med styrning samt laddplatser för elbilar.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver inte miljötillståndspliktig verksamhet.

Ägarförhållanden

Uppsala Parkerings AB är ett kommunalt bolag som ägs till 100 procent av Uppsala Stadshus AB som i sin tur är ett av Uppsala kommun helägt bolag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	99 487	83 664	87 106	89 083	80 390
Resultat efter avskrivningar	32 560	26 952	30 364	32 805	28 346
Resultat efter finansiella poster	30 759	25 089	28 440	31 173	26 772
Rörelsemarginal (%)	33	32	35	37	35
Eget kapital	29 862	26 779	28 116	13 982	12 742
Avkastning på eget kap. (%)	119	113	99	220	210
Balansomslutning	331 670	316 905	269 243	232 851	206 911
Soliditet (%)	8	7	11	6	6
Antal anställda	36	35	30	29	35

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	250	50	27 816	-1 337	26 779
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-1 337	1 337	0
Årets resultat				3 083	3 083
Belopp vid årets utgång	250	50	26 479	3 083	29 862

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 479 276
årets vinst	3 083 025
	29 562 301

disponeras så att i ny räkning överföres	29 562 301
---------------------------------------------	------------

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	2, 3	99 486	83 664
Övriga rörelseintäkter		7 154	6 750
		106 640	90 414
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader		-34 733	-31 609
Övriga externa kostnader	4, 5	-6 132	-4 589
Personalkostnader	6	-24 026	-22 168
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-9 190	-5 096
		-74 081	-63 462
Rörelseresultat	8	32 559	26 952
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	10	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 810	-1 875
		-1 800	-1 863
Resultat efter finansiella poster		30 759	25 089
Bokslutsdispositioner	11	-27 572	-26 252
Resultat före skatt		3 187	-1 163
Skatt på årets resultat	12	-104	-174
Årets resultat		3 083	-1 337

Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	13		
Byggnader och mark	14	276 616	280 007
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	15 910	13 709
Inventarier, verktyg och installationer	16	8 172	6 106
		300 698	299 822

Summa anläggningstillgångar

300 698 299 822

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 722	503
Fordringar hos koncernföretag	17	8 533	9 566
Övriga fordringar	18	8 810	6 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		909	452
		30 974	17 083

Summa omsättningstillgångar

30 974 17 083

SUMMA TILLGÅNGAR

331 672 316 905

Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	20, 21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		250	250
Reservfond		50	50
		300	300
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		26 479	27 816
Årets resultat		3 083	-1 337
		29 562	26 479
Summa eget kapital		29 862	26 779
Obeskattade reserver	22	2 387	1 697
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	6 465	6 210
Summa avsättningar		6 465	6 210
Långfristiga skulder	24		
Skulder till koncernföretag	25	130 000	130 000
Förutbetalda intäkter	26	108 679	64 287
Summa långfristiga skulder		238 679	194 287
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av låneskuld till koncernföretag	25	0	50 000
Förskott från kunder		174	98
Leverantörsskulder		12 301	6 654
Skulder till koncernföretag	27	34 083	26 680
Aktuella skatteskulder		539	456
Övriga skulder	28	3 135	1 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	4 047	2 746
Summa kortfristiga skulder		54 279	87 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		331 672	316 905

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		32 560	26 952
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	7 390	3 233
Betald skatt		233	-312
		40 183	29 873
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-12 219	-216
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 671	-3 580
Förändring av leverantörsskulder		5 647	-4 150
Förändring av kortfristiga skulder		9 024	581
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 964	22 508
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 066	-48 987
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 066	-48 987
		30 898	-26 479
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	80 000
Amortering av lån		-50 000	-50 000
Lämnade koncernbidrag		-25 290	-10 083
Förändring övriga långfristiga skulder (P-friköp)		44 392	6 562
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-30 898	26 479
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut	19	0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Bolaget följer de redovisningskrav som avser större bolag.

Värdering av tillgångar, skulder och avsättningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Intäkterna från parkeringsverksamheten redovisas i den period tjänsten tillhandahållits. Hyresintäkter redovisas netto efter moms och rabatter och i den period som uthyrningen avser.

Parkeringsfriköp innebär att en byggherre hos Uppsala Parkerings AB friköper sig från gällande parkeringsnorm och byggherrens hyresgäster anvisas till en angiven, befintlig eller framtida, parkeringsanläggning hos bolaget. Friköpsbeloppet redovisas initialt som långfristig skuld i samband med att betalningen erhålls från byggherren. När aktuell parkeringsanläggning tas i drift periodiseras intäkten linjärt över 25 år, motsvarande den tid för vilken bolagets skyldighet löper enligt parkeringsfriköpsavtalet.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Nedskrivningar

I enlighet med bolagets redovisningsprinciper skall återanskaffningsvärdet fastställas för anläggningstillgångar när indikation tyder på att tillgångarnas värde kan ha minskat. Beräkning har gjorts för att fastställa anläggningstillgångarnas nettonuvärde. Något nedskrivningsbehov har inte kunnat konstateras under verksamhetsåret.

Komponentindelning

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, stomme och grund	1 %
Byggnader, tak och stomkompletteringar/innerväggar	2 %
Byggnader, elinstallationer	2,5 %
Byggnader, VVS installationer	5 %
Byggnader, ytskikt/slitbanor	10 %
Byggnader, fasad	2-4 %
Inventarier	20 %
Markanläggningar	4 %

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Pensioner

Bolaget köper avgifts- och förmånsbestämd tjänstepensionsförsäkring från ett pensionsinstitut. Utgifterna för detta redovisas som en kostnad i resultaträkningen under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag är stöd från till exempel EU, staten, kommuner och formellt fristående organ (exempelvis regionala utvecklingsfonder) som bildats av dessa och som lämnas i form av överföringar av resurser till ett företag i utbyte mot att företaget uppfyllt eller kommer att uppfylla vissa villkor rörande sin verksamhet.

Offentliga bidrag redovisas enligt följande. Ett bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation ska redovisas som intäkt när villkoren för att erhålla bidraget uppfyllts.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företag ingår är Uppsala Stadshus AB (org.nr. 556500-0642) med säte i Uppsala.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Likvida medel

I balansräkningen redovisade likvida medel avser sk handkasskort som används för den löpande verksamheten. Inga kontanter hanteras i bolaget. Samtliga övriga medel inom Uppsala stadshuskoncernens koncernvalutakonto har upptagits som kortfristig fordran hos koncernföretag i balansräkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2021	2020
Nettoomsättningens fördelning		
Korttidsparkering	74 113	61 184
Boendeparkering	174	792
Månadsuthyrning	8 196	6 399
Parkeringsanmärkningar/kontrollavgifter	13 110	13 364
Lokalhyror	292	256
Uppdrag fordonsflytt	744	881
Parkeringsfriköp	2 857	788
	99 486	83 664

Not 3 Leasing, leasinggivaren

Operationell leasing avser uthyrning av parkeringsplatser och lokaler samt avtalen avseende leasing av inventarier och bilar. Maskinerna leasas normalt på fem år med möjlighet till förlängning med ett år i taget. Bilar leasas på tre år med möjlighet till utköp.

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	1 518	1 358
Senare än ett år men inom fem år	1 518	1 553
Senare än fem år	0	0
	3 036	2 911

Not 4 Arvode till revisorer

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

	2021	2020
Revisionsuppdrag PwC	-92	-88
	-92	-88
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	-30	-30
	-30	-30

Not 5 Leasing, leasetagaren

Företaget har ingått följande väsentliga avtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal:

- Leasing av personbil
- Förhyrning av Kvarnengaraget
- Förhyrning av kontor

Årets leasingkostnader avseende leasinavtal uppgår till 2 975 tkr (1 957 tkr).

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

	2021	2020
Inom ett år	-3 586	-2 781
Senare än ett år men inom fem år	-16 130	-16 154
Senare än fem år	-1 950	-3 900
	-21 666	-22 835

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	17	16
Män	19	19
	36	35
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	-1 457	-1 138
Övriga anställda	-14 047	-13 230
Avgångsvederlag	-449	-869
	-15 953	-15 237
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-223	-271
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 218	-1 627
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-5 291	-4 260
	-6 732	-6 158
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	-22 685	-21 395

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	28,6 %	28,6 %
Andel män i styrelsen	71,4 %	71,4 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

Avtal om avgångsvederlag

Verkställande direktören och bolaget har en ömsesidig uppsägning om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören rätt till att omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner utbetalas.

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Avskrivningar byggnader	-7 287	-4 194
Avskrivningar markanläggningar	-114	-19
Avskrivningar inventarier	-1 789	-883
	-9 190	-5 096

Not 8 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2021	2020
Andel av årets inköp från företag i USAB koncernen	3,80 %	6,00 %
Andel av årets inköp från Uppsala kommun	28,40 %	54,00 %
Andel av årets omsättning från företag i USAB koncernen	0,40 %	1,00 %
Andel av årets omsättning från Uppsala kommun	6,30 %	6,00 %

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	10	12
	10	12

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader Uppsala kommun	-1 808	-1 872
Övriga räntekostnader	-2	-3
	-1 810	-1 875

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-26 882	-25 290
Förändring av överavskrivningar	-690	-962
	-27 572	-26 252

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt		0
Skattereduktion på årets inventarieanskaffning	150	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-254	-174
Totalt redovisad skatt	-104	-174

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat efter finansiella poster		30 759		25 089
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 336	21,40	-5 369
Ej avdragsgilla kostnader		-10		-2
Effekt av förändring av överavskrivningar		142		206
Effekt av koncernbidrag		5 538		5 412
Bokföringsmässiga avskrivningar		-2 035		-868
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		2 290		1 042
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-254		-174
Skatteeffekt av ev ej avdragsgilla räntekostnader/underskottsavdrag		412		-421
Skattereduktion på årets inventarieanskaffning		150		0
Redovisad effektiv skatt	0,34	-104	0,69	-174

Not 13 Offentliga bidrag

Bolaget har under året erhållit bidrag om sammanlagt 203 tkr (0 tkr).

Not 14 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	305 615	160 861
Inköp	4 010	3 848
Omklassificeringar		140 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309 625	305 615
Ingående avskrivningar	-25 608	-21 395
Årets avskrivningar	-7 401	-4 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 009	-25 608
Utgående redovisat värde	276 616	280 007
Bokfört värde byggnader och markanläggning	272 724	276 159
Bokfört värde mark	3 892	3 848
	276 616	280 007

Den temporära skillnaden mellan bokfört och skattemässigt restvärde uppgår till 31 383 tkr (30 146 tkr).

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 709	113 142
Inköp	2 201	41 473
Omklassificeringar	0	-140 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 910	13 709
Utgående redovisat värde	15 910	13 709

Under förra året färdigställdes mobilitetshuset Dansmästaren och klassificerades om till byggnad, mark och markanläggning.

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 237	8 572
Inköp	3 855	3 693
Försäljningar/utrangeringar	0	-28
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 092	12 237
Ingående avskrivningar	-6 131	-5 249
Försäljningar/utrangeringar	0	28
Årets avskrivningar	-1 789	-910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 920	-6 131
Utgående redovisat värde	8 172	6 106

Not 17 Fordringar Uppsala kommunkoncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga fordringar Uppsala kommun	2 007	539
Kortfristiga fordringar Uppsala Stadshuskoncernen	255	0
Koncernkonto Uppsala kommun	6 271	9 027
8 533	9 566	

Not 18 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig fordran parkeringstransaktioner	8 667	6 208
Övriga poster	143	354
8 810	6 562	

Not 19 Checkräkningskredit

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	50 000	30 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 20 Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Uppsala Stadshus AB	50	5 000
	50	

Uppsala Parkerings AB är ett helägt dotterbolag och ingår i Stadshuskoncernen med Uppsala Stadshus AB som moderbolaget. Uppsala Stadshus AB ägs i sin tur till 100 procent av Uppsala kommun.

Not 21 Disposition av vinst

	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	26 479 276
årets vinst	3 083 025
	29 562 301
disponeras så att i ny räkning överföres	29 562 301

Not 22 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	2 387	1 697
	2 387	1 697

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	6 210	6 391
Årets avsättning	255	174
Under året ianspråktaga belopp	0	-355
Belopp vid årets utgång	6 465	6 210

Not 24 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till Uppsala kommun	80 000	80 000
	80 000	80 000

Not 25 Skulder till koncernföretag

Nedan framgår fördelning av bolagets lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
genom Uppsala kommun	0,8550	2021-12-16	0	50 000
genom Uppsala kommun	1,0900	2023-11-13	50 000	50 000
genom Uppsala kommun	0,9400	2027-05-12	80 000	80 000
			130 000	180 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	

Not 26 Förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald intäkt parkeringsfriköp	108 679	64 287
	108 679	64 287

Not 27 Skulder till Uppsala kommunkoncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskuld	6 023	8
Upplupen räntekostnad	548	568
Skuld till moderbolaget	26 882	25 290
Förskottsbetalda hyror	20	16
Övriga koncerninterna upplupna kostnader	610	798
	34 083	26 680

Not 28 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Källskatt och arbetsgivaravgifter	674	941
Momsskuld	2 461	357
	3 135	1 298

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	1 268	1 092
Upplupen pensionskostnad	627	586
Upplupen övertidsskuld	736	433
Sociala avgifter på upplupna löner	628	476
Övriga upplupna kostnader	788	159
	4 047	2 746

Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflöde

	2021-12-31	2020-12-31
Erhållen ränta	10	12
Erlagd ränta	-1 810	-1 875
Avskrivningar	9 190	5 096
	7 390	3 233

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Uppsala, det datum som framgår av vår digitala signatur.

Peter Nordgren
Ordförande

Gunnar Hedberg

Linnea Hylén

Lars-Göran Olsson

Helena Olsson

Aynur Beydogan

Ian Engblom Wallberg

Lennart Johansson
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niclas Bergenmo
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

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

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

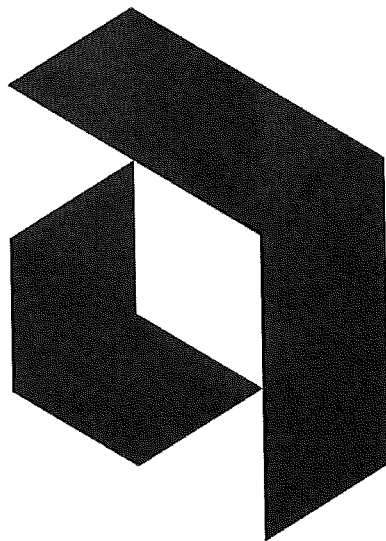
Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

Årsredovisning
för
Uppsala Konsert och Kongress AB

556414-8301

Räkenskapsåret

2021



**UPPSALA
KONSERT &
KONGRESS**

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	18

172.

Styrelsen för Uppsala Konsert och Kongress AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Uppsala.

Kort och övergripande redogörelse över bolagets verksamhet samt viktiga väsentliga händelser under räkenskapsåret 2021 och efter räkenskapsårets slut.

Under större delen av 2021 var den ordinarie verksamheten nedstängd pga de restriktioner som följde med pandemin. Stor del av personalen var permitterad i olika omfattning, och bolaget följde kommunens hemarbetspolicy. Från mitten av april till och med september var UKK vaccinationscenter och var under den tiden helt stängt för annan verksamhet.

Organisationsförändring

I slutet av 2020 genomfördes en mindre organisationsförändring vars implementering fortsatte under början av 2021, vilket bl a innebar att stabsarbetet förändrades. Under februari fick VD i uppdrag av styrelsen att ta fram en plan för att se över bolagets ekonomiska förutsättningar inför den osäkra framtiden. I maj presenterade VD ett förslag som antogs av styrelsen, vilket innebar en omorganisation. Efter en tids samverkan beslutades en förändrad organisation som innebar stora förändringar i framför allt teknik- och programarbetet. Ett antal tjänster upphörde och några nya tillkom. Förändringen innebar också förändringar i organisationens struktur där avdelningar stöpts om och slagits samman. Organisationsförändringens syfte är att skapa en mer flexibel organisation där bolaget har större möjligheter att anpassa sina kostnader efter behov, förutsättningar och omvärld, samt att stärka förutsättningarna för bolaget att verksamhetsmässigt kunna möta ägaridén.

Från oktober lättade restriktionerna och verksamheten kunde återstarta. Samtidigt genomfördes den beslutade omorganisationen i omgångar under hösten, vilket innebar att en del medarbetare fick lämna organisationen samt tillsättning av nya roller.

Tvister

Pandemiperioden har präglats av att flytta fram eller ställa in konserter, vilket har gett upphov till oenigheter och tvister kring avtal med konsertarrangörer. Under 2021 har bolaget haft två pågående tvister, en med bolaget Besterman och en med bolaget Brink & Berger. Styrelsen har fått löpande information och haft återkommande resonemang med VD kring hantering och hållning i dessa tvister. Tvisterna är i skrivande stund pågående.

Samverkan

Under året har relationen med facken blivit ansträngd, framför allt till följd av den föreslagna organisationsförändringen. Under hösten valde Unionen att säga upp det lokala samverkansavtalet. Senare under hösten upplöstes den lokala fackklubben. Ledningen har under årets slut gjort ansträngningar för att

H2.05

under 2022 hitta möjligheter till en omstart i samarbetet med facken.

Tragisk händelse

Den 2 november inträffade en mycket tragisk händelse strax innan en konsert där en besökare begick självmord genom att hoppa från en hög våning i huset. I fallet träffades en annan person. Båda avled. En traumatisk händelse som uppmärksammades stort i media. UKK stängde i ca en vecka och återupptog program- och mötesverksamheten efter ca ytterligare en vecka.

Händelsen hade en stor påverkan på ledning, medarbetare och verksamhet under en längre period i form av ökad arbetsbelastning, medial hantering och ett stort fokus på omhändertagandet och stöttning av medarbetare. Styrelse, VD, ledning och koncernen har samarbetat intensivt under perioden för att tillsammans hantera den speciella situationen i allt från krisarbete till presshantering.

Händelsen har utretts av polis som snabbt kunde konstatera att det inte fanns någon misstanke om vare sig olycka eller något brott. En följd av händelsen var dock att UKK vidtog en rad tillfälliga åtgärder för att stärka den upplevda tryggheten. Dessa fortsatte året ut, och beslut om eventuell fortsättning tas inför återstart av verksamhet under våren.

Arbetsmiljöenkät

Under november presenterades resultatet av en arbetsmiljöenkät som Unionen genomfört under november som var kritisk. Det medförde att ett stort arbete kring arbetsmiljön initierades av VD och ledning. Arbetet har gett stora resultat och fortsätter med särskild prioritet under våren 2022.

Styrelsen

I december lämnade dåvarande styrelseordförande Wolkert Wolkert sin post, och ersattes av Rickard Malmström.

Pandemins påverkan

Pandemin har haft mycket stor påverkan ekonomiskt under året. Intäkterna har varit mycket begränsade men påverkan har dock kunnat lindras av omfattande permitteringar, omställningsstöd samt hyreslättnader samt ett löpande kostnadsminimerande arbete. Styrelsen och ledningen har haft löpande avstämningar kring det ekonomiska läget.

I december gick regeringen ut med nya restriktioner med anledning av den kraftiga smittspridningen av covid, vilket återigen innebar att i princip all program- och konferensverksamhet avbokades och flyttades fram. Under första delen av 2022 har i princip ingen verksamhet alls kunnat genomföras.

Fokusområden 2022

Under början av 2022 fokuserar bolaget på att stabilisera organisation, genomföra arbetsmiljöinsatser, ett organisationsutvecklingsarbete samt en satsning på att ytterligare stärka vår affärsmässighet och öka våra intäkter. Bolaget fortsätter också arbetet för mer samverkan med andra kommunala aktörer.

Möten & Event

Mötesverksamheten har påverkats mycket hårt av pandemin i form av både omedelbara kortsiktiga konsekvenser och även mer långsiktiga än programverksamheten. Stora konferenser har en lång planeringshorisont och återhämtningen sker långsammare än inom programverksamheten.

Ett prioriterat område inom mötesverksamheten har varit det långsiktiga målet att utveckla UKK till en ledande mötesplats för den nationella och internationella kulturbranschen. Stora framsteg har gjorts och UKK ligger väl till i att få hit betydelsefulla profilstarka branschsammankomster inom de närmaste åren. Området är tänkt att vara en profilstärkande nisch som ska bidra och underlätta UKK:s positionering och marknadsmöjligheter inom närliggande affärsområden.

På grund av att verksamhet endast kunnat genomföras under det sista kvartalet 2021 så har omfattningen på mötesverksamheten under året varit låg i jämförelse med "vanliga" år.

HLN

Ett stort fokus under året har, i likhet med 2020, varit att hantera avbokningar, förflyttningar, finna nya flexibla lösningar för kunder och att i största möjliga mån behålla bokningarna hos oss för framtiden. På så sätt har vi i möjligaste mån kunnat säkra intäkterna till en senare genomförande.

Program

I likhet med mötesverksamheten så har verksamheten varit på en låg omfattning eftersom verksamhet endast kunde göras under sista kvartalet. Fokus har istället legat på att flytta fram, ställa in och parallellt göra nya programbokningar för framtiden. Behovet av att hitta nya datum för redan bokade programpunkter har gjort att utrymmet för nya bokningar har varit begränsat, och därigenom har inte en innehållsmässig uppdatering av programutbudet kunnat genomföras fullt ut.

Under året har programavdelningen och programarbetet genomgått förändringar. De två producenter som fanns vid årets början har under året lämnat sina roller som följd av den organisationsförändring som genomförts.

En ambition har varit att stärka bolagets tillgång till djup nationell och internationell kompetens inom alla genrer inom utbudet. Vid sidan om de fasta rollerna (evenemangschef, program- och planeringschef och produktionsassistent) så har programavdelningen arbetat nära externa samarbeten som t ex kreativa rådet och anlitade externa programkuratorer.

Under året har det s k Kreativa rådet bildats för att skapa tillgång till starka kompetenser och som tillsammans ska manifesteras verksamhetens prioriterade utvecklingsområden. Sammansättningen av åtta nationella och internationella framstående aktörer ger ledning och verksamhet en ökad utblick, nätverk, kompetenser och annat som utvecklar verksamheten.

Externa programkuratorer har anlitats för att ta fram programförslag inom sina resp genrer (klassiskt, jazz, barn och ungdom, internationella artister från olika delar av världen, folkmusik etc).

Det har också inletts samarbeten med nya samarbetspartners som ska stärka utbudet.

På grund av den arbetsbelastning som organisationsförändringen har medfört och för att vi inte kunnat hitta tillräcklig finansiering, så har ambitionen att utveckla en stark digital del av programutbudet varit vilande tills vidare.

Teknikavdelningen

Teknikavdelningen har genomgått en stor förändring under 2021. Som en del i organisationsförändringen så har ett nytt arbetssätt införts som innebär att teknikarbetet i högre grad ska utföras av externa tekniker och att avdelningschefen ska få en tydligare arbetsledande och planerande funktion. Det medförde att de fasta teknikerrollerna i bolaget sades upp och de slutade i oktober.

Förändring i avdelningen och arbetssätt påverkar många delar av organisationen och det kommer att ta lite tid innan nya arbetssätt och processer sätter sig. Det har under den första perioden varit bitvis utmanande men har satt sig efter hand.

Parallellt har rekrytering av ny teknikchef pågått då nuvarande har velat gå vidare till andra roller.

Personella förändringar

Under 2021 har det varit personella förändringar. Framförallt kopplat till organisationsförändringen, men även att andra medarbetare har gått vidare till nya roller utanför organisationen. Andra medarbetare i organisationen har fått nya roller inom bolaget, och under våren 2022 genomförs ett antal rekryteringar.

Restaurangverksamheten

Restaurangverksamheten har i likhet med mötes- och programverksamheten drabbats hårt av pandemin. Medarbetare har i perioder varit permitterade och verksamheten har i långa perioder varit helt nedstängd. Under nedstängningen, i omgångar har våra kockar stärkt upp på kommunens måltidsservice och bidragit

till att skolor, äldreboende o dyl fått matleverans.

UKK i medierna

Under året har UKK varit uppmärksammat i medierna. De enskilt största händelserna medialt har varit genomförandet av organisationsförändringen och den tragiska händelsen 2 nov. Även pandemin och dess olika faser har inneburit medial hantering, såväl som den arbetsmiljöenkät som Unionen genomförde under november.

Hantering har stundtals varit tidsmässigt krävande för bolaget. Framförallt för VD men också för marknadsavdelningen, och bitvis också för styrelseordförande.

Ett Uppsala

UKK har under året strävat efter att söka mer samverkan och gemensamma lösningar med andra aktörer inom kommunen för att effektivisera hanteringen av olika funktioner och vår organisation, samt att skapa kontinuitetstrygghet vid plötsliga förändringar. Detta gäller t ex IT-hantering där UKK har påbörjat en övergång till kommunens IT. Vi har också undersökt att outsourca lokalvård samt fastighetsfunktioner till UKAF. Vi har också upphandlat ett nytt löne- och personalsystem tillsammans med Stadsteatern.

Framtiden

Under våren 2022 genomförs det slutliga färdigställandet av Sal D för stående konserter. Detta är en viktig aspekt i framtidens programutbud och kommer ge UKK en nisch i Uppsalas utbud som få andra kan konkurrera med. Det ger oss också en möjlighet att attrahera den yngre publiken, den målgrupp som vi behöver prioritera för att fullt ut nå målet att vara en plats för alla.

Med utgångspunkt i den utmanande år som 2021 på många sätt varit för organisationen, så har ledningen stakat ut fyra prioriterade områden för 2022.

- 1) Trygga, stabilisera och förtydliga organisationen.
- 2) Skapa tydliga, fungerande och effektiva arbetsprocesser som är förankrade och praktiserade i hela organisationen.
- 3) Säkra det systematiska arbetsmiljöarbetet, stärka arbetsmiljön och säkerställa säkerhetsarbetet.
- 4) Utveckla verksamheten och öka affärsmässigheten genom utvecklade ökade intäkter och mer resurseffektiva interna rutiner och processer.

Ökade intäkter

Bolaget har behov av att arbeta med sitt resultatfokus och att stärka försäljningsarbetet i alla led. Det görs genom den sk "affärsresan" där vi kort sagt ska utveckla bolagets kommersiella strategier. Det innefattar allt från planerade prishöjningar till tydligare debitering av kostnader till att programutbudet ska bokas med tydligare försäljningsmål.

UKK 15 år

Under 2022 fyller UKK 15 år och ett ska uppmärksammas med olika aktiviteter spridda över året som stärker återstarten av verksamheten efter nära två års pandemi.

Ägarförhållanden

Uppsala Konsert & Kongress AB ägs till 100% av Uppsala Stadshus AB, org.nr 556500-0642. Moderbolaget Uppsala Stadshus AB är helägt av Uppsala kommun.

Bolagsspecifika ägardirektiv

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

Bolaget ska genom sin event-, kongress- och konferensverksamhet aktivt bidra till utvecklingen av

besöksnäringen i Uppsala och stärka bilden av Uppsala som en attraktiv stad att besöka, leva och verka i.

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

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

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

Bolaget ska ha affärsmässighet som drivkraft.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Pandemin kommer fortsatt ha stor påverkan på UKK under lång tid framöver. Det finns ett återhämtningsarbete inom såväl mötes- och programverksamheten som tar tid. Det kommer vara utmanande att kunna nå ekonomiska mål med de sargade förutsättningar som finns i dagsläget, och det ställer krav på UKK att oförtröttligt undersöka alla aspekter som kan stärka resultatet.

En tydlig affärsrisk är det ändrade mötes- och resebeteendet som följer med ökad klimatmedvetenhet och pandemins nya mötesvanor. Såväl i verksamheten som i undersökningar ser vi att betalningsviljan för digitala alternativ är låg i jämförelse med traditionell verksamhet, och beräknas inte kunna ersätta fysiska konserter eller möten.

UKK:s framtida utveckling kommer vara avhängigt UKK:s affärsmässighet, hur väl bolaget kan nå befintliga och nya grupper, tydliggöra sitt utbud och sin roll i Uppsalas kulturliv, försäljningsförmåga och positionera oss inom mötesbranschen. UKK behöver utveckla och vidga sin kundbas för att stå rustat för framtiden. Bolaget har gjort ett stort arbete för att bli mer resurseffektiva och kompetensstarka, och det arbetet behöver fortsätta.

Miljöredovisning

Bolaget har under året följt Uppsala kommuns miljöpolicy. Anläggningen är sedan december 2015 Svanen-märkt i sin helhet, vilket innebär att bolaget ständigt arbetar med förbättringar gällande miljöpåverkan. Vårt kök har grön profil och premierar lokala producenter och leverantörer samt arbetar för att minska matsvinn.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Totala intäkter	24 519	23 600	52 730	57 523	53 571
Rörelsemarginal (%)	-306,3	-261,0	-73,7	-58,6	-69,8
Balansomslutning	87 219	79 206	68 920	61 108	82 630
Resultat efter finansiella poster	-39 081	-44 807	-38 856	-34 042	-34 398
Avkastning på eget kap. (%)	-82,4	-94,3	-109,0	-95,1	-94,4
Soliditet (%)	54,4	60,0	52,5	58,6	43,4
Antal anställda	65	68	66	67	68

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 550	1 640	44 526	-185	47 531
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-185	185	0
Årets resultat				-101	-101
Belopp vid årets utgång	1 550	1 640	44 341	-101	47 430

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 341 042
årets förlust	-100 844
	44 240 198
disponeras så att i ny räkning överföres	44 240 198
	44 240 198

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	12 724	16 460
Aktiverat arbete för egen räkning		0	690
Övriga rörelseintäkter		11 795	6 450
		24 519	23 600
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-2 019	-3 089
Övriga externa kostnader	3, 4	-23 042	-27 600
Personalkostnader	5	-33 984	-33 695
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 443	-3 979
		-63 488	-68 363
Rörelseresultat	6	-38 969	-44 763
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112	-44
		-112	-44
Resultat efter finansiella poster		-39 081	-44 807
Bokslutsdispositioner	7	38 980	44 622
Resultat före skatt		-101	-185
Skatt på årets resultat	8	0	0
Årets resultat		-101	-185

17.11.21

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	9	3 074	1 546
		3 074	1 546
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	10	4 777	7 529
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	2 020
		4 777	9 549
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	12	27 722	27 722
		27 722	27 722
Summa anläggningstillgångar		35 573	38 817
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		216	205
Färdiga varor och handelsvaror		223	228
		439	433
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 593	1 190
Fordringar hos koncernföretag		43 842	33 403
Aktuella skattefordringar		552	1 627
Övriga fordringar		2 426	1 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	507	1 871
		50 920	39 772
<i>Kassa och bank</i>		287	185
Summa omsättningstillgångar		51 230	40 390
SUMMA TILLGÅNGAR		87 219	79 207

W
142.

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 550	1 550
Reservfond		1 640	1 640
		3 190	3 190
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		44 341	44 526
Årets resultat		-101	-185
		44 240	44 341
Summa eget kapital		47 430	47 531
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		935	696
Leverantörsskulder		4 604	745
Skulder till koncernföretag		17 825	17 934
Övriga skulder		10 686	7 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	5 739	4 641
Summa kortfristiga skulder		39 789	31 676
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 219	79 207

Kassaflödesanalys

Tkr

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-38 970	-44 763
Avskrivningar	4 443	3 979
Erlagd ränta	-111	-44
Betald skatt	1 075	-714
Resultat efter finansiella poster	-33 563	-41 542
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av varulager	-6	-15
Förändring av rörelsefordringar	-2 243	2 366
Förändring av rörelseskulder	8 113	-1 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-27 699	-40 776
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 199	-2 155
Årets amortering från koncernföretag	0	10 888
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 199	8 733
Finansieringsverksamheten		
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	29 000	32 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29 000	32 000
Årets kassaflöde	102	-43
Likvida medel vid årets början	185	228
Likvida medel vid årets slut	287	185

H&W

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Immateriella tillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt kostnadsföringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång kostnadsförs direkt när de uppkommer.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

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

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken	20
--------------------------------------------	----

Materiella anläggningstillgångar

Datorer	33
Flygel	20
Inventarier, verktyg och installationer	20

Leasingavtal

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

Varulager

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

Inkomstskatter

Aktuell skatt

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

Kassa, bank

I likvida medel ingår banktillgodohavanden ej anslutna till koncernkonto. Bolagets banktillgodohavanden anslutna till koncernkonto redovisas som fordringar eller skulder hos koncernbolag.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Ersättning vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Offentliga bidrag

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Uppsala Stadshus AB, org. nr 556500-0642, med säte i Uppsala är närmast överordnat moderbolag och upprättar koncernredovisning i vilken Uppsala Konsert och Kongress AB ingår.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Totala intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Totala intäkter per rörelsegren

	2021	2020
Totala intäkter per rörelsegren		
Konsertverksamhet	3 810	2 738
Konferensverksamhet	4 983	8 316
Statliga bidrag	10 506	5 666
Övriga intäkter	5 221	6 880
	24 520	23 600

Not 3 Arvode till revisorer

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

	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	130	131
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	254	50
	384	181
Lekmannarevision		
Revisionsuppdrag	20	20
	20	20

H2
12

Not 4 Operationell leasing - leasagare

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

	2021	2020
Inom ett år	17 716	17 351
Senare än ett år men inom fem år	74 595	69 882
	92 311	87 233

Hysesavtal lokaler Uppsala Förvaltningsfastigheter AB. Hysesavgifterna enligt avtal, exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över hyresperioden.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	39	42
Män	26	26
	65	68
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 461	1 235
Övriga anställda	23 430	23 734
	24 891	24 969
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	225	403
Pensionskostnader för övriga anställda	1 937	1 897
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 112	6 426
	9 274	8 726
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	34 165	33 695
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	50 %
Andel män i styrelsen	60 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	60 %

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2021	2020
Årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	12 752	16 112
Årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	1 300	2 514

H2 W

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Koncernbidrag	38 980	44 622
	38 980	44 622

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-101		-185
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	101	21,40	185
Ej avdragsgilla kostnader		-101		-185
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 9 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 599	0
Inköp	274	0
Omklassificeringar	2 020	1 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 893	1 599
Ingående avskrivningar	-53	0
Årets avskrivningar	-766	-53
Utgående ackumulerade avskrivningar	-819	-53
Utgående redovisat värde	3 074	1 546

142^w

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 645	45 174
Inköp	925	471
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 570	45 645
Ingående avskrivningar	-38 116	-34 190
Årets avskrivningar	-3 677	-3 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 793	-38 116
Utgående redovisat värde	4 777	7 529

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 020	1 935
Inköp	0	2 179
Omklassificeringar	-2 020	-2 094
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 020
Utgående redovisat värde	0	2 020

Not 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 722	10 888
Tillkommande fordringar	0	27 722
Avgående fordringar	0	-10 888
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 722	27 722
Utgående redovisat värde	27 722	27 722

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar moderbolag	38 980	29 000
Övriga systerbolag och förvaltningar	4 862	4 403
	43 842	33 403

H20

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	456	652
Upplupna intäkter	51	1 219
	507	1 871

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	2 296	2 270
Sociala avgifter	983	596
Upplupna löner	1 267	187
Reserv för uppsägningslöner	0	444
Övriga upplupna kostnader	337	168
Förutbetalda intäkter	855	975
	5 738	4 640

Not 16 Ställda säkerheter

Företaget har inga ställda säkerheter.

Not 17 Eventualförpliktelser

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

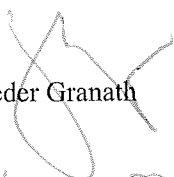
Uppsala 2022-02-22



Rickard Malmström
Ordförande



Hans Birger Ekström



Peder Granath



Anders Nordström

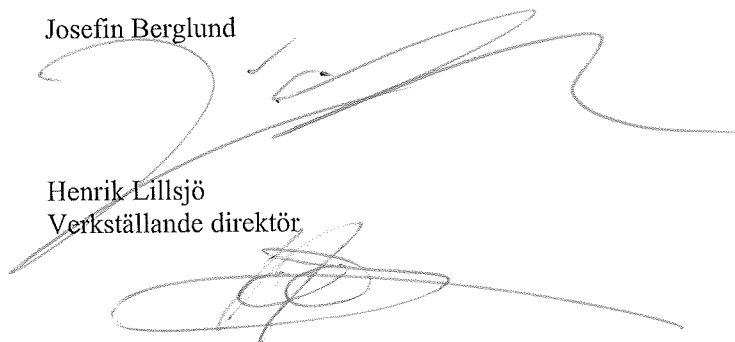


Monica Lindgren Petersson

Josefin Berglund



Margit Borgström



Henrik Lillsjö
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-02-23

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Héléne Westberg
Huvudansvarig
Auktoriserad revisor



Erik Svensson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Konsert & Kongress AB, org.nr 556414-8301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Konsert & Kongress AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Konsert & Kongress ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Konsert & Kongress AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Konsert & Kongress AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

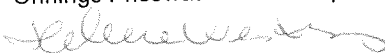
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uppsala den 23 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Westberg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor



Erik Svenson
Auktoriserad revisor

Uppsala Stadshus AB
556500-0642
Årsredovisning
räkenskapsår 2021

Innehåll

Ordförande har ordet.....	4
Ledning och styrning	6
Kommunfullmäktige	6
Lagstiftning.....	6
Ägarpolicy	6
Den operativa ägarstyrningen.....	6
Intern kontroll.....	7
Översikt Stadshuskoncernen.....	8
Ägardirektiv för samtliga bolag	9
Uppsala Stadshus AB	12
Destination Uppsala AB.....	14
Uppsalahem AB.....	15
Uppsala bostadsförmedling AB.....	17
Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB.....	19
Uppsala Kommuns Fastighets AB	21
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	23
Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB.....	25
Uppsala Konsert och Kongress AB	26
Uppsala Parkerings AB	28
Uppsala Stadshus Holding AB	30
Uppsala stadsteater AB	31
Uppsala Vatten och Avfall AB.....	32
Förvaltningsberättelse	35
Väsentliga händelser i bolagskoncernen 2021	35
Resultat och ställning.....	38
Fem år i sammandrag.....	38
Koncernen	38
Moderbolaget.....	39
Investeringar	39
Finansiering.....	40
Miljöredovisning.....	41
Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	42

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.....	45
Förslag till vinstdisposition	46
Resultaträkning för koncernen.....	47
Balansräkning för koncernen	48
Kassaflödesanalys för koncernen	51
Resultaträkning för moderbolaget	52
Balansräkning för moderbolaget	53
Kassaflödesanalys för moderbolaget	56
Redovisningsprinciper och värderingsregler	57
Noter till resultat- och balansräkningar	64

Ordförande har ordet

Uppsala är en attraktiv kommun. Antalet Uppsalabor fortsätter att öka, många företag och andra aktörer väljer att expandera och etablera sig här. Tack vare ett gott utgångsläge har Uppsala kommunkoncern klarat sig förhållandevis väl under de senaste årens utmaningar i form av pandemi.

Kommunkoncernen gör många investeringar för framtiden och för kommande generationer. Vi bygger bostäder, skolor, förskolor, idrottsanläggningar, arenor och stärker på flera sätt hela den kommunala infrastrukturen. Vi växlar upp vårt klimat- och miljöarbete för att Uppsala ska bli klimatneutralt och hållbart. I det ingår att planera för att Uppsalas invånare ska kunna resa hållbart med en kapacitetsstark och robust kollektivtrafik som kommer klara av att förflytta ett stort antal resenärer. Vi arbetar även intensivt för att alla ska känna sig trygga i Uppsala, att klyftorna mellan människor som lever här ska minska och för att göra Uppsala mer jämlikt.

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

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

Det intensiva arbetet med underhålls-, om- och nybyggnadsprojekt i de kommunala fastighetsbolagen har fortsatt. Stadshuset har efter många års om- och tillbyggnad blivit klart och de första verksamheterna kunde flytta in i ett fantastiskt hus i slutet av året. En ny brandstation i Almunge började byggas och flera idrottshallar byggs och renoveras. Uppsalahem har färdigställt 128 hyresbostäder och haft inflyttning i 76 färdigrenoverade lägenheter. Uppsala bostadsförmedling har förmedlat 7 098 bostäder i hela länet. Flera skolor och förskolor är under produktion i hela Uppsala, såsom Brantingsskolan, Bolandsskolan, Lindbackens förskola, Kvarngårdesskolan, Lövstalöts förskola och Rosendals förskola.

Även 2021 har präglats av den pågående pandemin och många av våra verksamheter har fortsatt att påverkas. Det är framför allt bolagen som verkar mot besöksnäringen samt har kulturen och idrotten som mötesplats som fått fortsätta att ställa in och ställa om. Verksamheten på Uppsala stadsteater och Uppsala Konsert och Kongress har delvis varit stängd som följd av restriktioner. Idrottsevenemang, event och möten har begränsats eller ställts in.

Pandemin har förändrat förutsättningarna för alla Uppsalabor och verksamheterna har gjort ett fantastiskt jobb med att anpassa och ställa om. Tack vare engagemang och allt arbete som lagts ned har 2021 varit ett bra år för bolagen i kommunkoncernen. Ägardirektiven är i hög grad uppfyllda och koncernen redovisar ett resultat efter skatt på 145 miljoner kronor.

I Uppsala är vi stolta över våra framgångsrika kommunala bolag. En tydligt uttalad samsyn – Ett Uppsala - skapar en stark grund att arbeta utifrån. Den 9 februari 2022 tas

de flesta pandemirestriktioner bort. Tillsammans behöver vi nu hjälpas åt att successivt återgå och öppna upp vårt samhälle igen. Nu fortsätter vi att göra skillnad för Uppsalas kommuninvånare och tillsammans tar vi oss an framtidens utmaningar och möjligheter.

Jag vill slutligen rikta ett stort tack till alla medarbetare och förtroendevalda i de kommunala bolagen som alla har bidragit till Uppsalas goda utveckling under 2021.

Erik Pelling
Ordförande i Uppsala Stadshus AB

Ledning och styrning

Kommunfullmäktige

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

Lagstiftning

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

Ägarpolicy

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

Den operativa ägarstyrningen

De kommunala bolagen bildar en bolagskoncern med Uppsala Stadshus AB som moderbolag. Per den 31 december 2021 äger Uppsala Stadshus AB tolv dotterbolag, varav tre dotterbolag är underkoncerner. Bolagskoncernen ägs till 100 procent av Uppsala kommun.

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

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

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

Uppföljning av de kommunala bolagen

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

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

Revision

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

Intern kontroll

Syftet med intern kontroll är att säkerställa att verksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt, att den finansiella rapporteringen och information om verksamheten är tillförlitlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar, föreskrifter, policyer och riktlinjer.

Arbetet med intern kontroll utgår från kommunfullmäktiges beslut 2007 om Reglemente för intern kontroll och utifrån Riktlinjen för nämndernas och bolagsstyrelsernas planering, uppföljning och intern kontroll. En reviderad riktlinje beslutades av kommunstyrelsen i mars 2021. Reglementet har under 2021 reviderats och kommunfullmäktige förväntas ta beslut under våren 2022.

Respektive nämnd och bolagsstyrelse har ansvar för den interna kontrollen. Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att det finns en god intern kontroll i kommunkoncernen och har tillsammans med Uppsala Stadshus AB ett samordnande ansvar. Kommunstyrelsen ska enligt uppsiktsplikten bidra med stöd till och utvärdering av den interna kontrollens funktionalitet och ändamålsenlighet och rapportera detta till kommunfullmäktige.

Nämndernas och bolagsstyrelsernas internkontrollplaner beskriver vad som behöver göras utifrån viktiga risker som framkommit i riskanalysen. Varje kontrollmoment i internkontrollplanen följs upp enligt beskriven frekvens och metod. Nämnder och bolagsstyrelser redovisar årligen resultatet av sin uppföljning till kommunstyrelsen.

Översikt Stadshuskoncernen

Uppsala Stadshuskoncern består av moderbolaget Uppsala Stadshus AB och dess 12 dotterbolag, varav tre är underkoncerner. I början av 2021 namnändrades Uppsala R2 AB till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB och bolaget består från och med den 22 september av de fusionerade bolagen Fyrishov AB, Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB och Uppsala Kommun Sport-och rekreationsfastigheter AB. Under året har även dotterbolaget AB Uppsala Kommuns Industrihus namnändrats till Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB.

Uppsala Stadshus AB ägs i sin helhet av Uppsala kommun.

Resultat och nyckeltal – koncernen

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	1 145	1 010	1 019	952	912
Nettoomsättning, miljoner kronor	3 457	3 282	3 235	3 047	2 853
Rörelsens intäkter, miljoner kronor	3 727	3 529	3 376	3 278	3 038
Resultat efter finansiella poster, mnkr	219	639	258	280	621
Resultat efter skatt, miljoner kronor	145	611	167	209	465
Justerad balansomslutning, mnkr*	28 936	27 825	27 795	25 725	23 666
Justerat eget kapital, miljoner kronor	6 021	5 877	5 197	4 960	4 675
Investeringar, miljoner kronor	1 952	2 558	2 834	2 906	2 746
Räntabilitet på eget kapital, %	4%	11%	5%	6%	13%
Soliditet, %	21%	21%	19%	19%	20%

* I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Resultat efter finansiella poster uppgick till 219 (639) miljoner kronor. I årets resultat ingår jämförelsestörande poster så som realisationsresultat från avyttrade fastigheter, utrangeringar och värdering av tillgångar, vilket framförallt avser centrumanläggningen i Gottsunda. Därutöver har den pågående pandemin bedömts ha haft en negativ påverkan på årets resultat med 28 miljoner kronor. Jämförelseåret 2020 inkluderade realisationsvinster från flera fastighetsförsäljningar. Rensat för dessa poster av engångskaraktär var resultatet 374 (351) miljoner kronor.

Nettoomsättningen ökade under året med 175 (47) miljoner kronor. Den högre omsättningen förklaras huvudsakligen av fler uthyrda och färdigställda fastigheter samt volymökningar och taxehöjningar i Uppsala Vatten och Avfall AB. Pandemin medförde begränsad verksamhet för bolagen kopplade till besöksnäringen som även i år bidrog till låg nettoomsättning i dessa bolag.

Balansomslutningen per 31 december 2021 var 28 936 (27 825) miljoner kronor. Ökningen om 1 111 miljoner kronor jämfört med föregående år förklaras av koncernens fortsatt höga investeringsnivåer. Årets investeringar uppgick till 1 952 (2 558) miljoner kronor. Soliditeten uppgick till 21 (21) procent, vilket är i linje med föregående år.

Medelantal anställda har ökat med 135 stycken under året. Merparten av ökningen förklaras av den verksamhetsövergång som genomfördes från Uppsala kommun till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB under hösten 2021. Uppsala Vatten och Avfall AB har ökat antal anställda i bolagets olika verksamheter såväl som i de gemensamma funktionerna.

Resultatet och investeringarna kommenteras vidare under bolagsavsnitten i årsredovisningen.

Resultat och nyckeltal – bolag

Nedan presenteras nyckeltal för stadshuskoncernens bolag och underkoncerner.

Belopp i miljoner kronor	Medelantal anställda		Netto-omsättning		Resultat efter finansiella poster		Balans-omslutning		Justerat eget kapital		Soliditet (%)		Investeringar	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Uppsala Stadshus AB	0	0	12	13	358	-14	6 587	6 721	4 364	3 997	66%	59%	0	0
Destination Uppsala AB	19	21	13	15	5	6	22	4	1	1	3%	14%	0	0
Uppsalahem AB	276	279	1 505	1 439	365	316	12 422	12 376	5 118	4 855	41%	39%	426	761
Uppsala bostadsförmedling AB	45	39	35	31	3	1	30	28	6	6	20%	23%	8	2
Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB	210	0	297	0	-28	0	3 446	1	226	1	7%	97%	225	0
Uppsala Kommuns Fastighets AB	14	14	94	98	-208	-9	686	935	68	251	10%	27%	44	50
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	90	86	703	679	82	162	7 400	6 652	1 133	1 056	15%	16%	933	546
Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB	13	21	105	108	79	-187	1 161	1 225	620	583	53%	48%	52	98
Uppsala Konsert och Kongress AB	65	68	13	16	-39	-45	83	72	47	48	57	66	1	3
Uppsala Parkerings AB	36	35	99	84	31	25	326	307	32	28	10%	9%	10	49
Uppsala Stadshus Holding AB	0	0	0	18	0	459	182	545	112	482	61%	88%	0	0
Uppsala stadsteater AB	99	96	6	7	-79	-77	120	112	88	89	73%	79%	8	7
Uppsala Vatten och Avfall AB	291	248	699	638	11	30	3 526	3 299	394	393	11%	12%	385	349

Ägardirektiv för samtliga bolag

Kommunfullmäktige fastställer ägardirektiv som gäller för samtliga dotterbolag och ägardirektiv som är bolagsspecifika. Uppsala Stadshus Holding AB har inget ägardirektiv, de övriga elva dotterbolagens måluppfyllelse presenteras nedan. För tre av bolagen har de bolagsspecifika ägardirektiven ersatts med en ägaridé. Ägaridén syftar till att tydliggöra ägarens syn på bolagets roll och är ett långsiktigt direktiv.

De helägda bolagen ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med kommunfullmäktiges styrdokument, bolagsordning och ägardirektiv.

Dotterbolagen ska verkställa kommunfullmäktiges och moderbolagets beslut som är av ägarkaraktär.

Bolagen ska se till både bolagskoncernens och kommunens bästa i såväl verksamhetsbeslut såsom strategiska beslut. Bolagen ska verka för ett effektivt resursutnyttjande för att skapa största möjliga ekonomiska kommunkoncernnytta. Bolagen ska verka för värdeskapande samarbeten inom bolags- och kommunkoncernen och söka lösningar utifrån ett helhetsperspektiv.

Respektive bolag ska genom affärsplanen synliggöra dess bidrag till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål, uppdrag (se kapitel Agenda 2030 och FN:s 17 globala hållbarhetsmål - från globalt till lokalt med mål och uppdrag för nämnder och bolagsstyrelser), prioriteringar uttryckta i styrdokument samt generella och bolagsspecifika ägardirektiv.

Samråd och dialog mellan bolag och ägare ska ske inför styrelsens fastställande av affärsplan.

Bolagen ska hos Uppsala Stadshus AB söka igångsättningstillstånd för investeringar över 50 miljoner kronor. Vid förändrade förutsättningar kan Uppsala Stadshus AB dra tillbaka ett beviljat igångsättningstillstånd.

Bolagen ska arbeta med klimat- och miljödriven affärsutveckling och energieffektiviseringar.

Bolagen ska stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda.

Bolagen ska sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.

Dotterbolagen ska följa fastställda redovisningsprinciper för koncernen. Särskilda värderingsfrågor ska lösas i samråd med Uppsala Stadshus AB.

Dotterbolagen ska anmäla följande till Uppsala Stadshus AB:

1. Årligt fastställande av affärsplaner med strategiska mål för de närmaste tre åren,
2. fastställande av budget och prognos för verksamheten,
3. pågående och planerade investeringar,
4. ställande av säkerheter,
5. befarade tvister eller rättsprocesser som kan vara av större vikt för bolaget eller kommunkoncernen,
6. månadsrapportering,
7. bolagsstyrningsrapport samt
8. årsbokslut och delårsbokslut.

Utveckling av mark i de kommunala bolagen samt köp eller försäljning av fast egendom till aktör utanför kommunkoncernen ska ske i samråd med kommunstyrelsens mark- och exploateringsverksamhet samt godkännas av Uppsala Stadshus AB.

Bildande och avveckling av bolag samt köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant ska godkännas av Uppsala Stadshus AB.

Investeringar eller annat strategiskt beslut som påverkar annat kommunalt bolag eller nämnd inom Uppsala kommun ska anmälas till eller godkännas av Uppsala Stadshus AB. Frågor av principiell beskaffenhet ska godkännas av kommunfullmäktige.

Rekrytering och förhandling av anställningsvillkor för verkställande direktören i dotterbolagen ska ske i enlighet med process fastställd av styrelsen för Uppsala Stadshus AB.

Bedömningen av hur arbetet med ägardirektiven och ägaridéerna går baseras på bolagsstyrelsernas sammanvägda bedömning, utifrån vad som görs inom respektive ägardirektiv eller ägaridé. Uppföljningen sker en gång per år och i samband med bokslutet. Löpande uppföljning under året sker i samband med ägardialoger som genomförs två gånger per år. Den sammanställda analysen är en sammanvägd bedömning av måluppfyllelsen av dels de gemensamma ägardirektiven, dels de bolagsspecifika direktiven och i förekommande fall ägaridéerna.

Bolagen inom stadshuskoncernen har alla påverkats av den pågående pandemin. Bolagen med verksamhet kopplat till besöksnäringen har även under 2021 påverkats väsentligt av pandemin. Det har inneburit att deras uppfyllelse av ägardirektiven i vissa fall inte varit möjliga att helt uppfylla. De berörda bolagen har arbetat för att, under rådande förutsättningar, organisera sig och för att hålla verksamheterna i gång samtidigt som de planerat för en återstart.

Den sammanvägda bedömningen är att bolagen i hög grad uppfyller de gemensamma ägardirektiven. Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt 15 bolagsgemensamma

ägardirektiv till bolagen inom Stadshuskoncernen. Av dessa ägardirektiv bedöms 33 procent som helt uppfyllda och 67 procent som i hög grad uppfyllda. Ägardirektiv som inte har utvärderats har gällt direktiv som ligger utanför bolagets verksamhetsområde som till exempel direktivet att ansöka om igångsättningstillstånd vid investeringar över 50 miljoner kronor. De bolag som inte bedriver verksamheter med investeringar över 50 miljoner kronor har därmed ej utvärderats enligt kriteriet.

Bolagen har bedrivit verksamheterna enligt kommunfullmäktiges styrdokument och har samarbetat inom kommunkoncernen utifrån ett helhetsperspektiv. Åtta av bolagen bedöms helt uppfylla ägardirektivet och tre av bolagen bedöms delvis uppfylla ägardirektivet. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB:s miljöarbetet har utgått från Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram 2014 – 2023. Uppsala Vatten och Avfall AB har utvecklat ett processororienterat kvalitetsarbete med utgångspunkt från ägarens styrdokument.

Bolagens affärsplaner har synliggjort verksamheternas bidrag till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål, uppdrag, prioriteringar samt generella och bolagsspecifika ägardirektiv. Samråd och dialog mellan bolag och ägare har skett inför styrelsens fastställande av affärsplan. De bolag som har planerat för investeringar över 50 miljoner kronor har sökt igångsättningstillstånd hos Uppsala Stadshus AB. Nio av bolagen bedöms helt uppfylla ägardirektivet och två av bolagen bedöms delvis uppfylla direktivet. I affärsplanen för Uppsala stadsteater AB har måluppfyllelse av inriktningsmål och tillämpning av styrdokument redovisats. Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB har beskrivit i affärsplanen hur kommunens mål och uppdrag ska uppfyllas och att arbete pågår.

Stadshuskoncernens bolag har under året arbetat med klimat- och miljödriven affärsutveckling och energieffektiviseringar. Sex av bolagen bedöms helt uppfylla ägardirektivet, fyra bedöms att i hög grad uppfylla ägardirektivet och ett bolag bedöms delvis uppfylla direktivet. Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB har ett fastighetsbestånd som har bättre energiprestanda än branschsnittet. Uppsala Parkerings AB har arbetat med att införa solcellproducerad el, lastbalansering och lastplanering för att klara laddning av elbilar. Batterilager har installerats under året. Visualisering av producerad solenergi installerad och driftsatt under våren 2021. Destination Uppsala AB är Kranmärkt via organisationen Svenskt Vatten och är miljödiplomerad av Föreningen Svensk Miljöbas.

Nio av bolagen har helt uppfyllt ägarkravet gällande tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt val av material med hög miljöprestanda. Ett av bolagen uppfyller ägardirektivet i hög grad och ett av bolagen uppfyller det till viss del. Uppsala stadsteater AB har ett samarbete med Vasakronan angående energieffektiviseringar. Salongsljuset på Stora scen är utbytt vilket inneburit ny teknik och förbättrad energieffektivitet. Uppsala Parkerings AB har arbetat med möjligheten att kunna bygga anläggningar delvis i trä.

Ägardirektivet avseende bolagens strävan mot godkänd miljöcertifiering har helt uppfyllts av fem bolag och i hög grad uppfyllts av tre bolag, två bolag har ej utvärderats och ett bolag har delvis uppfyllt ägardirektivet. Uppsala stadsteater AB och Uppsala bostadsförmedling AB är inte föremål för miljöcertifiering. Uppsalahem AB är miljöcertifierade enligt ISO 14001. Uppsala Kommuns Fastighets AB har under året bedrivit ett strukturerat och systematiskt miljöarbete enligt ISO 14001.

Elva av bolagen har helt uppfyllt ägardirektivet att följa fastställda redovisningsprinciper för koncernen.

Nio av bolagen har helt uppfyllt kravet och två har i hög grad uppfyllt kravet om att anmäla ärenden till Uppsala Stadshus AB enligt det gemensamma ägardirektivet för Uppsala kommunkoncern. Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB är under en uppbyggnadsfas efter fusionen som genomfördes i september. Arbetet med att utveckla styrning, rutiner, processer och affärsmodeller startade hösten 2021 och slutförs under 2022.

Bolagen ska i samråd med kommunstyrelsens mark- och exploateringsverksamhet och med godkännande av Uppsala Stadshus AB utveckla mark och i förekommande fall köp eller försäljning av fast egendom. Flera av bolagen bedriver ingen verksamhet där markutveckling eller köp och försäljning av fast egendom ligger inom bolagens uppdrag. De bolag som har verksamheter som avser markutveckling samt köp och försäljning av fast egendom följer ägardirektivet helt.

Vid bildande och avveckling samt köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant ska det godkännas av Uppsala Stadshus AB. Uppsala Kommuns Fastighets AB har beslutat om ärenden gällande avveckling och försäljning av bolag inom sin underkoncern. Beslut och ärende har godkänts av Uppsala Stadshus AB. Bolagen följer ägardirektivet i förekommande fall.

Tio av bolagen bedöms helt och ett bolag bedöms i hög grad uppfylla ägardirektivet gällande anmälan eller godkännande av ärenden gällande investeringar eller andra strategiska beslut till Uppsala Stadshus AB. Uppsala Konsert och Kongress AB har fört diskussioner tillsammans med Uppsala Stadshus AB och Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB gällande eventuellt tillbyggnad av konserthuset.

Alla dotterbolag efterlever ägardirektivet avseende rekrytering och förhandling av anställningsvillkor för verkställande direktören enligt fastställd process.

Uppsala Stadshus AB

Uppsala Stadshus AB är moderbolag i stadshuskoncernen och ägs till 100 procent av Uppsala kommun. Uppsala Stadshus AB äger i sin tur 100 procent av aktierna i stadshuskoncernens samtliga tolv dotterbolag, varav tre är underkoncerner.

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	-	-	-	-	-
Nettoomsättning, mnkr	12	13	7	7	7
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	0%	0%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	358	-14	-12	-24	-22
Justerad balansomslutning, mnkr*	6 587	6 721	6 546	6 554	6 267
Justerat eget kapital, mnkr	4 364	3 997	4 003	4 056	4 042
Investeringar, mnkr	-	-	-	-	-
Räntabilitet på eget kapital, %	8%	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	66%	59%	61%	62%	65%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 358 (-14) miljoner kronor. Det högre resultatet 2021 beror i huvudsak på högre utdelningar från dotterbolagen i koncernen. Från Uppsala Stadshus Holding AB har en utdelning skett med 370 miljoner kronor som är direkt hänförlig till de fastighetsförsäljningar som genomfördes i koncernen under 2020 och från Uppsalahem AB har utdelning skett med 1,6 (1,7) miljoner kronor. Utdelningarna lämnades efter beslut på årsstämman i april. Bolaget har även lägre konsultkostnader samt lägre räntekostnader än föregående år som följd av att lån har amorterats med 175 miljoner kronor.

Bolagets räntebärande låneskuld per balansdagen var 1 324 (1 523) miljoner kronor, vilket är en minskning med 199 miljoner kronor sedan föregående år. Den lägre låneskulden är en följd av årets amortering och en aktiv koncernövergripande likviditetsplanering.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Moderbolaget ska verkställa kommunfullmäktiges beslut som är av ägarkaraktär och följa upp att dotterbolagen arbetar utifrån de av kommunfullmäktige uppsatta ägardirektiven. Uppsala Stadshus AB svarar för aktiv ägarstyrning och strategisk planering inom bolagskoncernen.

Moderbolaget ska svara för samordningen av bolagskoncernen samt avgöra frågor som är gemensamma för bolagen. Moderbolaget ska säkerställa att största möjliga samordning sker mellan bolagen och inom kommunkoncernen.

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

Moderbolaget ska svara för löpande ekonomisk kontroll och uppföljning av bolagskoncernen samt för utveckling av effektivare styrning.

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

- Ägardirektiven och uppföljningen av dessa
- Löpande dialog med dotterbolagen
- Initiera samarbete i samordnings- eller utvecklingsgrupper inom till exempel ekonomi-, fastighets-, värderings-, investerings- och miljöfrågor och underlätta och driva projektrinriktat arbete
- I samverkan med dotterbolagen sätta upp förslag på resultatkrav samt följa upp och avrapporterar dessa.
- Löpande bevaka och följa upp investeringar, förvärv och avyttringar.

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

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

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt sju bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala Stadshus AB. Av dessa ägardirektiv bedöms tre som helt uppfyllda och fyra som i hög grad uppfyllda. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

Uppsala Stadshus AB svarar för ägarstyrning, strategisk planering, ekonomisk kontroll och uppföljning av kommunens bolag samt samordnar gemensamma frågor i koncernen. Ägarstyrningen har bland annat skett genom olika styrdokument och löpande uppföljning av dem samt genom ägardialoger, information från bolagen till moderbolagets styrelse samt genom olika mötesforum och dialoger.

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

Destination Uppsala AB

Destination Uppsala AB ska positionera Uppsala som destination med målet att skapa förutsättningar som genererar intäkter och utveckling för Uppsalas besöksnäring.

Destination Uppsala AB ansvarar för marknadsföring av den del av varumärket Uppsala som rör besöksnäringen. Bolaget ansvarar även för att projektleda kommunens större evenemang och att samarbeta med det lokala näringslivet i syfte att utveckla mötes- och evenemangsindustrin via partnerskapet Uppsala Convention Bureau. Vidare ansvarar bolaget för stadens besöksmottagande och Uppsalas turistinformation.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	19	21	22	20	19
Nettoomsättning, mnkr	13	15	18	23	13
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	1%	1%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	5	6	1	2	2
Justerad balansomslutning, mnkr*	22	4	11	12	19
Justerat eget kapital, mnkr	1	1	1	1	2
Investeringar, mnkr	-	0	0	0	0
Räntabilitet på eget kapital, %	716%	949%	126%	154%	101%
Soliditet, %	3%	14%	7%	10%	9%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 5 (6) miljoner kronor. Bolaget har under året haft både lägre intäkter och kostnader än planerat då färre möten, evenemang och aktiviteter har kunnat genomföras på grund av pandemins påverkan på bolagets verksamhet, i likhet med utfallet föregående år. Genomförda evenemang har även behövt anpassas utifrån gällande pandemirestriktioner så som att de hålls utan publik eller digitalt. Inga större projekt har tillkommit eller försvunnit jämfört med föregående år.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och för poster av engångskaraktär. Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 0 miljoner kronor då resultatet före finansiella poster, justerat för dessa jämförelsestörande poster, var 2 miljoner kronor.

Bolagsspecifika ägardirektiv

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

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

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

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt tre bolagsspecifika ägardirektiv till Destination Uppsala AB och som alla bedöms vara helt uppfyllda.

Enheten Möten & Evenemang (Uppsala Convention Bureau, UCB) har bearbetat 1 958 potentiella möten och evenemang samt har under året bekräftat 22 värvade möten och engagemang till Uppsala.

Bolagets roll som möteskoordinator för samverkan med kommunens arenaägare gällande utvecklingsfrågor och framtida evenemang omformades delvis under hösten i samband med bildandet av Arenor och Fastigheter. De gemensamma mötena har varit av operativ karaktär avseende de enskilda evenemang och möten som genomförts under 2021.

Uppsalahem AB

Uppsalahem AB är ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag som bidrar till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla hyresfastigheter och erbjuda boenden för olika faser i livet. Bolaget erbjuder även bostäder för studenter, ungdomar och seniorer. Bolagets erbjudande är att skapa trygga och trivsamma hem där många vill bo.

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

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	276	279	274	259	256
Nettoomsättning, mnkr	1 505	1 439	1 409	1 351	1 284
Andel av koncernens nettoomsättning, %	44%	44%	44%	44%	45%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	365	316	289	294	665
Justerad balansomslutning, mnkr*	12 422	12 376	12 272	11 991	11 735
Justerat eget kapital, mnkr	5 118	4 855	4 621	4 368	4 137
Investeringar, mnkr	426	761	620	866	1 161
Räntabilitet på eget kapital, %	7%	7%	6%	7%	16%
Soliditet, %	41%	39%	38%	36%	35%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultat efter finansiella poster uppgick för Uppsalahemkoncernen till 365 (316) miljoner kronor, vilket är 49 miljoner kronor högre än föregående år. Årets resultat innehåller jämförelsestörande poster, såväl positiva som negativa, vilket framför allt avser en återföring av en tidigare nedskrivning, retroaktiva pensionsersättningar och realisationsvinst vid försäljning av tillgångar, framför allt en fastighet i Ultuna. De ekonomiska effekterna av pandemin är sammantaget begränsade.

Justerat för dessa poster av engångskaraktär uppgick resultatet till 346 (312) miljoner kronor. Det högre resultatet förklaras huvudsakligen av att beståndet ökat med fler nyproducerade hyresbostäder och av årets hyresjustering om 1,6 procent. Den generella kostnadsutvecklingen i bostadsbranschen har de senaste åren väsentligt överstigit konsumentprisindex (KPI) och även bolagets årliga hyresjusteringar. Bolagets kostnadsutveckling under året har begränsats av lägre underhållskostnader än föregående år till följd av färre skador, mindre efterfrågat underhåll av hyresgäster samt att vissa underhållsåtgärder förskjutits i tid då underhåll inne i lägenheter inte kunnat genomföras på grund av rådande pandemirestriktioner. Detta har till viss del kompensats av ökat yttre underhåll. Bolagets kassaflöde har möjliggjort att bolaget har kunnat amortera lån under året. Tillsammans med en lägre räntenivå har det medfört lägre räntekostnader vilket bidragit till resultatökningen.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 390 miljoner kronor då resultatet före finansiella poster, justerat för årets jämförelsestörande poster, var 437 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 426 (761) miljoner kronor. Investeringsnivån är lägre än tidigare år som följd av färre nyproduktionsprojekt och att bolaget erhållit 57 miljoner kronor i investeringsstöd under året. Underhåll och renovering av befintligt bestånd är i linje med föregående år. De största projekten under 2021 avser nyproduktion i kvarteret Sverre samt renoveringsprojekt i Eriksberg och Rackarberget.

Ägaridé

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

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

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

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

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

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

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

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

Bolaget ska i kommunkoncernen vara ett föredöme i frågor om att skapa sammanhållning och gemensam riktning i hela kommunen och aktivt bidra till att kommunens alla

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

verksamheter i styrelser, nämnder, bolag och förvaltningar tillsammans bildar en helhet.

Bolagets ägaridé bedöms vara helt uppfylld. Ägaridéen stärker Uppsalahem AB som allmännyttigt bolag och tydliggör bolagets roll i Uppsala kommuns expansion.

Bolagets uppdrag, att verka som kommunens verktyg för att förverkliga bostadspolitik, har inneburit att bolaget satsat ytterligare resurser på trygghetsarbetet, främst i Gottsunda. Uppsalahem har under året varit en naturlig samarbetspart för att stärka den positiva utvecklingen i utsatta områden genom engagemanget i trygghetsskapande åtgärder. Genom att arbeta aktivt med planeringen av Södra staden är bolaget med och utvecklar nya bostadsområden tillsammans med övriga kommunkoncernen.

Bolaget har under året systematiserat sitt utvecklingsarbete genom att införa portföljstyrning. Alla strategiska utvecklingsprojekt hanterades inom ett utskott för portföljstyrning och en innovations- och utvecklingschef har tillsatts. Uppsalahem har arbetat med utvecklingsprojekt inom fastighetsautomation, kundservice och digitala arbetssätt.

Bolaget har under året erbjudit en andel av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och / eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och till personer som omfattas av bosättningslagen. Under 2021 har 79 lägenheter förmedlats till kommunen varav kommunen tackade nej till 55 lägenheter.

Uppsala bostadsförmedling AB

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

Under 2021 har bostadsförmedlingen förmedlat 7 098 (6 755) bostäder och per den 31 december 2021 fanns 117 567 (111 240) betalande bostadssökande i bostadskön. Bostadsförmedlingen har samarbetat med ytterligare 14 hyresvärdar under året och har därmed totalt 47 anslutna hyresvärdar.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	45	39	37	27	21
Nettoomsättning, mnkr	35	31	28	26	24
Andel av koncernens nettoomsättning, %	1%	1%	1%	1%	1%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	3	1	-1	-1	2
Justerad balansomslutning, mnkr*	30	28	26	29	28
Justerat eget kapital, mnkr	6	6	7	7	7
Investeringar, mnkr	8	2	0	2	3
Räntabilitet på eget kapital, %	46%	18%	neg	neg	24%
Soliditet, %	20%	23%	26%	25%	26%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 3 (1) miljoner kronor och är 2 miljoner kronor högre än föregående år. I utfallet ingår poster av engångskaraktär för nedlagd tid i utvecklingen av den digitala förmedlingstjänsten samt erhållna statliga stöd kopplat till pandemin. Justerat för dessa jämförelsestörande poster var resultatet om 0,3 miljoner kronor i linje med föregående år. Omsättningen ökar genom både fler antal personer i bostadskön och fler förmedlade bostäder. Intäktsökningen möts framför allt av högre personalkostnader till följd av bolagets tillväxt.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bolagets resultat före finansiella poster, justerat för dessa jämförelsestörande poster, var 0,4 miljoner kronor vilket är 0,1 miljoner kronor lägre än kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 0,5 miljoner kronor. Avvikelsen förklaras av att bolaget under året genomfört en satsning på äldre förvaltningsärenden inom IT vilket tillfälligt medfört högre kostnader.

Årets investeringar uppgick till 8 (2) miljoner kronor och avser i sin helhet projekt ”delad förmedlingstjänst” och utvecklingen av den gemensamma digitala kö- och förmedlingstjänsten med Boplats Syd i Malmö. Investeringarna är 2 miljoner kronor högre än kommunfullmäktiges fastställda investeringsram och förklaras av en förskjutning av genomförandet från år 2020 till 2021.

Bolagsspecifika ägardirektiv

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

Bostadsförmedlingen ska ha god kunskap om, och marknadsföra, bostadsmarknaden i Uppsalaregionen.

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

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

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

Bostadsförmedlingen ska ha möjlighet att erbjuda efterfrågade tjänster mot ersättning.

Bolaget ska spela en viktig roll inom det bostadssociala området och kunna bidra i förmedlingen av bostadssociala kontrakt.

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt sju bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala bostadsförmedling AB. Av dessa ägardirektiv bedöms fem som helt uppfyllda och två som delvis uppfyllda. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

I syfte att vara kommunens verktyg för att säkerställa en effektiv hyresmarknad i Uppsalaregionen har bolagets strategi varit att förmedla bostäder efter kötid och i enlighet med hyresvärdarnas kriterier. Under 2021 har ca 7 100 bostäder förmedlats åt 33 hyresvärdar inom alla kommuner i länet samt för Norrtälje. Knivstabostäder överlämnade under året sin hyreskö med cirka 4 500 köande till bolaget.

Bolaget har erbjudit en digital förmedlingstjänst och arbetat med ytterligare digitalisering och automatisering i förmedlingsprocessen. Hyresvärdarna har till exempel erbjudits en systemintegration mellan Bostadsförmedlingens förmedlingstjänst och hyresvärdens fastighetssystem.

Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB

Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB ska tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och mark för den verksamhet som bedrivs inom Uppsala kommun, bedriva verksamheten vid de rekreations- och idrottsanläggningar som bolaget äger och till Uppsala kommun och dess helägda bolag erbjuda fastighetsförvaltningstjänster.

Bolaget ska förvärva, avyttra, äga, i egen regi bebygga och förvalta fastigheter och tomträtt för uthyrning av lokaler och mark huvudsakligen för Uppsala kommuns verksamhet och därvid bidra till bästa möjliga nyttjande av den samlade fasta egendom, tomträtter och lokaler som används i alla de verksamheter som Uppsala kommun bedriver.

	2021	2020**	2019**	2018**	2017**
Medelantalet anställda	210	0	0	0	0
Nettoomsättning, mnkr	297	0	0	0	0
Andel av koncernens nettoomsättning, %	8%	0%	0%	0%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-28	0	0	0	0
Justerad balansomslutning, mnkr*	3 446	1	0	0	0
Justerat eget kapital, mnkr	226	1	0	0	0
Investeringar, mnkr	225	-	-	-	-
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	7%	97%	92%	92%	93%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar.

** Jämförelsesiffror avser den vilande verksamheten för R2 AB som fusionerats med tre av stadshuskoncernens bolag och bildar Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB

Ekonomiskt utfall

Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB är ett från och med 2021 ett verksamhetsdrivande bolag inom stadshuskoncernen. Från 1 januari 2021 var bolaget en underkoncern till Uppsala Stadshus AB med dotterbolagen Fyrishov AB, Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB och Uppsala Kommun Sport-och

Rekreationsfastigheter AB. Den 22 september beslutade Bolagsverket att lämna tillstånd att verkställa fusionen av Fyrishov AB, Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB och Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB och Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB. Därutöver genomfördes den 1 september verksamhetsövergångar från AB Uppsala Kommuns Industrihus (senare namnändrat till Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB) och från Uppsala kommun. Analysen och redogörelsen av bolagets ekonomiska utfall för året jämförs med 2020 års resultat för de tre då verksamhetsdrivande dotterbolagen Fyrishov AB, Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB och Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -28 miljoner kronor. I resultatet ingår jämförelsestörande poster som avser statliga stöd kopplat till pandemin, bland annat omställningsstöd på drygt 5 miljoner kronor. Därutöver har bolaget lämnat hyresrabatter på 3 miljoner kronor.

Nettoomsättningen och de fastighetsrelaterade kostnaderna har ökat under året som följd av helårseffekten av hyresintäkter för Studenternas och färdigställandet av Stadshuset i slutet av året. Även verksamhetsövergångarna från AB Uppsala Kommuns Industrihus (senare namnändrat till Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB) och från Uppsala kommun har bidragit till ökade intäkter men även ökade personal- och administrationskostnader. Då bolaget befunnit sig i en uppstartsfas har konsulter tagits in vilket drivit högre kostnader.

Under året har Fyrishovs anläggning haft en fortsatt kraftig påverkan av pandemin. Antalet besökare på hela anläggningen minskade med 17 procent jämfört med föregående år och badverksamheten hade 48 procent färre besökare. Badverksamheten påverkades särskilt under årets första hälft då verksamheten fram till slutet av maj var stängd för allmänheten. Återhämtningen under sommaren skedde gradvis då badanläggningen stegvis öppnades upp i enlighet med begränsningsförordningen. Det innebar att ett begränsat antal besökare kunde vistas i anläggningen samtidigt samt att verksamheten delades in i zoner för att undvika köbildning och folksamlingar. Biljettpriserna justerades då besökarna inte hade tillgång till hela anläggningen. Därtill stärktes bemanningen för att säkerställa en trygg och smittskyddssäker miljö. I likhet med badanläggningen har även multihallarna haft en begränsad beläggning då endast förenings- och skolverksamhet bedrivits i dem. Den 29 september lättade restriktionerna och bolaget upplevde en återhämtning för både badverksamheten och av bokningar av multihallarna. Införandet av restriktioner under december innebar återigen en omställning och begränsning av verksamheten.

Resultatet före finansiella poster, rensat för årets jämförelsestörande poster, uppgick till 15 miljoner kronor. Bolaget uppfyller därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 5 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 225 miljoner och är huvudsakligen hänförliga till färdigställandet av Stadshuset. Därtill har bolaget fortsatt färdigställandet av de kommersiella lokalerna på Studenternas.

Ägaridé

Ägaridé tydliggör ägarens syn på bolagets roll i Uppsalas långsiktiga utveckling och är bolagets långsiktiga direktiv. Den möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer

Bolaget ska genom sin verksamhet främja livfulla mötesplatser i den växande kommunen och därmed bidra till att stärka Uppsala som en attraktiv kommun att besöka,

tillitsbaserad styrning och är en grund för kvalitativa samtal, uppföljning och ägardialog i form av hur man lever idén.

Bolaget ska aktivt bidra till att stärka hela Uppsalas utveckling genom att på affärsmässig grund och med kunden i fokus äga, förvalta, bygga och utveckla arenor och fastigheter i Uppsala stad och landsbygd. Bolaget ska vårda och underhålla sina arenor och fastigheter så att värde och attraktivitet bibehålls eller ökar över tid.

Bolaget ska vara en sammanhållen, proaktiv och professionell part i kontakter med Uppsalas föreningsliv såväl bredd som spets och elit, näringsliv och besöksnäring i alla frågor som handlar om nyttjande av arenor och fastigheter.

leva och verka i. Bolaget ska i sina roller och uppdrag aktivt medverka i arbetet för en ökad jämlik folkhälsa och utveckla Uppsala som evenemangsplats.

Bolaget är kommunens verktyg för att koordinera och projektera om- och nybyggnation av arenor och fastigheter och förverkliga detta genom eget eller andras byggande och ägande samt vara ett utvecklings- och innovationsinriktat företag med fokus på långsiktighet och hållbarhet.

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

Bolagets ägaridé bedöms delvis vara uppfylld under 2021 då bolaget kan sägas leva ägaridén men systematisk styrning med vision, affärsidé och övergripande bolagsmål ännu inte har formulerats.

Ägaridén stärker Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB som kommunens bolag som med kunden i fokus ska äga, förvalta, bygga och utveckla arenor och fastigheter i Uppsala stad och landsbygd.

Bolaget har under 2021 ägt och förvalt 63 egna fastigheter och på uppdrag från Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB och Uppsala Kommuns Fastighets AB förvalt ytterligare 13 fastigheter. Upphandling av byggnationen av en evenemangs- och eventarena påbörjades under hösten.

Bolaget har organiserats för att kunna vara en sammanhållande kontakt och kunna erbjuda ett samlat gränssnitt för kommunens föreningsliv gällande bokningar och service kring arenor och fastigheter. Bolaget har under året som pilot inom bolagskoncernen startat ett nära samarbete med flera av staberna på kommunledningskontoret.

Uppsala Kommuns Fastighets AB

Uppsala Kommuns Fastighets AB äger och förvaltar cirka 58 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i stadsdelen Gottsunda varav merparten utgörs av Gottsunda centrum och cirka 300 hyresbostäder. Utöver det förvaltar bolaget lokaler för kontor, vård, utbildning, idrott och kultur.

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	14	14	15	18	17
Nettoomsättning, mnkr	94	98	96	99	91
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	3%	3%	3%	3%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-208	-9	-13	42	-1
Justerad balansomslutning, mnkr*	686	935	1 026	1 042	959
Justerat eget kapital, mnkr	68	251	241	207	206
Investeringar, mnkr	44	50	82	46	75
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	20%	neg
Soliditet, %	10%	27%	23%	20%	22%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -208 (-9) miljoner kronor, vilket är 199 miljoner kronor lägre än föregående år. I årets resultat finns jämförelsestörande poster som uppkommit till följd av fyra genomförda fastighetsavyttringar inom bolagskoncernen och framför allt en värdereglering om -164 miljoner kronor av det bokförda värdet för centrumanläggningen. Bolaget har även haft engångskostnader för anställda som slutat i samband med verksamhetsövergången till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB samt kostnadsförda utgifter för renovering och underhåll av centrumanläggningens tak och hyresbostäderna. Bolagets ekonomi har endast i begränsad omfattning påverkats av pandemin.

Justerat för dessa poster av engångskaraktär är resultatet -11 miljoner kronor, vilket är 5 miljoner kronor lägre än föregående år. Det lägre resultatet förklaras till stor del av att bolaget har tappat rörelseresultatet från de fastigheter som avyttrats under de senaste två åren. Under året har bolaget tillfälligt hyrt ut lokaler till Region Uppsala som används för vaccination och testning vilket stärkt både intäkterna och resultatet.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på -13 miljoner kronor då resultatet före finansiella poster, justerat för dessa jämförelsestörande poster, var -3 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 44 (50) miljoner kronor och avser framförallt hyresgästpassningar för nya och befintliga hyresgäster samt reparation och underhåll av taket i centrumanläggningen.

Bolagsspecifika ägardirektiv

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

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

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

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

Bolaget ska tillsammans med kommunstyrelsen genomföra en idékoncepttävling för försäljning av Gottsunda Centrum, i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut den 29 april 2019.

Bolagets övriga fastigheter ska enligt beslutet säljas till externa aktörer eller överlåtas inom kommunkoncernen.

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt fem bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala Kommuns Fastighets AB. Av dessa ägardirektiv bedöms två som helt uppfyllda, två som i hög grad uppfyllda och ett som delvis uppfyllt. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

I syfte att vara en motor i utvecklingen av lokala stadsdels- och tätortscentrum har uthyrningen ökat och vakanserna har minskat med 2 400 m² under året. Bolagets samarbete med polis, BRÅ, kommunala verksamheter och Fastighetsägarföreningen har börjat ge resultat för att öka tryggheten i området.

Bolaget ska, om kommunen begär det, erbjuda upp till fem procent av nyuthyrningarna per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl har haft svårt att få en bostad på egen hand. Ingen begäran har inkommit från kommunen under 2021. Bolagets alla lediga hyresbostäder förmedlas via Uppsala Bostadsförmedling.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB äger, förvärvar, avyttrar, bygger och förvaltar skolfastigheter. Beståndet omfattar idag 142 fastigheter och växer i takt med att nya skolor och förskolor byggs. Fastighetsbeståndet är förskolor, grundskolor och gymnasieskolor. Bolagets uppgift är att erbjuda ändamålsenliga lokaler för skol- och barnomsorgsverksamhet inom Uppsala kommun. Därigenom ska bolaget bidra till bästa möjliga nyttjande av den samlade fasta egendom, tomträtter och lokaler som används i alla de verksamheter som Uppsala kommun bedriver. Bolagets fastighetsbestånd hyrs till största delen ut till Uppsala kommun.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	90	86	83	72	57
Nettoomsättning, mnkr	703	679	630	562	519
Andel av koncernens nettoomsättning, %	20%	21%	19%	18%	18%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	82	162	89	42	47
Justerad balansomslutning, mnkr*	7 400	6 652	6 549	6 203	5 590
Justerat eget kapital, mnkr	1 133	1 056	901	785	760
Investeringar, mnkr	933	546	571	807	784
Räntabilitet på eget kapital, %	7%	15%	10%	5%	6%
Soliditet, %	15%	16%	14%	13%	14%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 82 (162) miljoner kronor. I resultatet ingår jämförelsestörande poster i form av en försäkringsersättning, nedskrivningar och utrangeringar. Nedskrivningarna är på knappt 16 miljoner kronor och avser fem förskolor. Justeras årets och föregående års resultat för dessa poster av engångskaraktär var resultatet drygt 3 miljoner kronor högre än föregående år. Bolaget har under året haft en fortsatt begränsad påverkan av pandemin.

Nettoomsättningen och de fastighetsrelaterade kostnaderna har ökat till följd av uthyrningen av fler moduler och nyförvärv. Under året har bolaget bland annat förvärvat Palmbladsskolan, Treklängen i Gottsunda och Gottsunda Boule och Boll, samtliga är interna förvärv inom stadshuskoncernen. Därutöver har även förvärv skett från Uppsala kommun, bland annat markförvärv och Järlåsa Idrottshall. Under året har inga permanenta nyproduktioner färdigställts.

Driftnettot på bolagets fastigheter är något lägre än föregående år då andelen moduler i beståndet ökat vilket ger en lägre resultatmarginal. Den kalla och snörika vintern har även bidragit till ökade kostnader för snöröjning och uppvärmningskostnader som ytterligare belastat driftnettot. Underhållskostnaderna är lägre än föregående år då stora pågående projekt tagit mer tid än beräknat vilket inneburit omprioritering av mindre underhållsåtgärder. Därutöver har underhållsåtgärder som inte kunnat genomföras på ett smittskyddssäkert sätt skjutits upp. Organisationen fortsätter att växa som följd av bolagets utökade fastighetsbestånd och många pågående fastighetsprojekt. Under året har ett antal moduluppställningar uppförts, till exempel i anslutning till Almtunaskolan, Celsiusskolan och Ärentunaskolan vilket bidragit till högre kostnader för avskrivningar.

Resultatet före finansiella poster, rensat för årets jämförelsestörande poster, uppgick till 173 miljoner kronor. Bolaget uppfyller därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 150 miljoner kronor.

Marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd, exklusive pågående projekt, uppgick per 31 december 2021 till 8 163 (7 697) miljoner kronor. Ökningen härrör främst från nya förvärv och värdehöjande reoveringar.

Direktavkastningen på fastighetsbeståndet är 5,6 (5,5) procent, vilket är i linje med föregående år.

Årets investeringar uppgick till 933 (546) miljoner kronor. Investeringarna består i huvudsak av nyproduktion av förskolor, skolor samt underhåll och anpassningar av lokaler. Flera stora projekt befinner sig i produktionsfas, bland annat Brantingskolan, evakuering av Kvarngärdesskolan, Bolandsskolan och Lindbackens förskola.

Bolagsspecifika ägardirektiv

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

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

Bolaget ska utgå från lokalförsörjningsplan samt funktionsprogram för pedagogiska lokaler.

Bolaget ska arbeta för att skapa hälsosamma utbildningslokaler.

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt fyra bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB som alla i hög grad bedöms vara uppfyllda.

Bolaget har haft en ledande roll när kommunen planerat, byggt och utvecklat pedagogiska lokaler under året. Arbetet har skett i samverkan med kommunstyrelsen och utbildningsnämnden. Kommunens lokalprogram för funktions- och kvalitetskrav har varit utgångspunkten när bolaget byggt och utvecklat sitt fastighetsbestånd. För att säkra fortsatt arbete för ett hållbart fastighetsägande som skapar hälsosamma utbildningslokaler har ett miljöprogram tagits fram under 2021.

Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB

Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB har under 2021 namnändrats från AB Uppsala Kommuns Industrihus.

Bolaget startades 1972 och hyr sedan dess ut kontors-, industri- och lagerlokaler till Uppsalas näringsliv och offentliga sektor. I april 2019 beslutade kommunfullmäktige att bolagets fastigheter ska avyttras externt eller överlåtas inom kommunkoncernen och att bolagets verksamhet därefter ska avvecklas.

Verksamheten har sedan beslutet i kommunfullmäktige i huvudsak bedrivits inom de tre områdena förvaltning, uthyrning och avyttring, alla med det gemensamma syftet att bidra till tillväxt och utveckling för kommunen.

I september 2021 samordnades kommunens fastighetsförvaltning i det nya verksamhetsdrivande bolaget Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB (tidigare Uppsala R2 AB) och medarbetarna i Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB gick över till det bolag. Från september förvaltas bolagets fastighetsbestånd av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	13*	21	24	26	27
Nettoomsättning, mnkr	105	108	157	159	170
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	3%	4%	4%	5%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	79	-187	12	33	25
Justerad balansomslutning, mnkr**	1 161	1 225	1 565	1 446	1 243
Justerat eget kapital, mnkr	620	583	694	712	672
Investeringar, mnkr	52	98	213	214	121
Räntabilitet på eget kapital, %	13%	neg	2%	5%	4%
Soliditet, %	53%	48%	44%	54%	54%

* Avser medelantal anställda under året, vid utgången av år 2021 av antalet 0

**I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 79 (-187) miljoner kronor. Under året har tre av bolagets fastigheter avyttrats, varav en genom en bytesaffär.

Realisationsresultatet från försäljningarna uppgick till 13 miljoner kronor. Utöver detta har resultatet påverkats av en erhållen tilläggsköpeskilling på 41 miljoner kronor från en försäljning som genomfördes 2012. Rensat för dessa realisationsresultat och övriga jämförelsestörande poster är bolagets resultat 24 (30) miljoner efter finansiella poster.

Under 2020 belastades resultatet bland annat av realisationsförluster på 203 miljoner kronor för avyttringen av bolagets tio fastigheter.

Årets investeringar uppgick till 52 (98) miljoner kronor. Arbetet med byggnationen av en ny vagnshall slutfördes under året. Även restaurangen på Viktoria konferenshotell har renoverats och uppgraderats. Bolagets investeringar har bromsats in efter kommunfullmäktiges beslut om att bolagets fastigheter ska säljas. Saneringen i Librobäck har ännu inte kommit i gång då ett överklagande av detaljplanen förserat arbetet. Inga nya större projekt har påbörjats under 2021.

Den uthyrningsbara ytan har minskat med cirka 18 000 kvadratmeter i och med årets försäljning av tre fastigheter och uppgick per balansdagen till cirka 80 000 kvadratmeter. Vakansgraden i det kvarvarande fastighetsbeståndet har minskat i jämförelse med föregående år, från cirka 5 procent till drygt 3 procent. Ett antal fastigheter i Librobäck som står tomma inför kommande rivningar och försäljningar ingår inte nyckeltalet då de inte är uthyrningsbara. 14 nya hyresgäster tillkom under året och 11 hyresgäster lämnade.

Bolagets resultat före finansiella poster uppgick till 57 (-138) miljoner och rensat för jämförelsestörande poster var resultatet 28 (36) miljoner före finansiella poster. Resultatet översteg därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 4 miljoner. Efter att resultatkravet fastställdes förändrades förutsättningarna för bolaget i och med verksamhetsövergången till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB i september. Även beaktat dessa nya förutsättningar översteg resultatet det fastställda resultatkravet.

Bolagsspecifika ägardirektiv

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

Under en övergångsperiod ska bolaget förvalta kvarvarande fastighetsbestånd.

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt två bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB. Av dessa ägardirektiv bedöms ett som helt uppfyllt och ett som i hög grad uppfyllt. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

Bolaget har i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 29 april 2019 sålt tre fastigheter under 2021 och totalt tolv fastigheter sedan beslutet fattades av kommunfullmäktige.

Uppsala Konsert och Kongress AB

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

Konsert- och kongresshuset består av stora salen (1 150 platser), sal B (600 platser), sal C (120 platser), sal D (800 platser bankett, alternativt 1 500 platser stående publik) och

flera konferens- och mötesrum. Det finns ytterligare en scen i restaurangdelen som rymmer mellan 200 och 600 besökare.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	65	68	66	67	68
Nettoomsättning, mnkr	13	16	50	57	51
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	1%	2%	1%	1%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-39	-45	-39	-34	-34
Justerad balansomslutning, mnkr*	83	72	63	61	83
Justerat eget kapital, mnkr	47	48	36	36	36
Investeringar, mnkr	1	3	6	4	4
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	57%	66%	57%	59%	44%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -39 (-45) miljoner kronor. Bolagets verksamhet har under året kraftigt begränsats av pandemin, i likhet med 2020. Huset var stängt fram till oktober då verksamheten återstartade, men sedan nya restriktioner infördes i december har verksamheten varit starkt begränsad. Det totala antalet evenemang under året var 127 stycken, vilket är cirka 75 procent färre än 2019. Nettoomsättningen minskade till 13 (16) miljoner kronor men samtidigt har kostnaderna i verksamheten varit avsevärt lägre. Bolaget har därtill erhållit statliga stödåtgärder och hyresrabatter vilket sammantaget gör att resultatet är 6 miljoner kronor högre än föregående år. Under perioden april till september användes huset som vaccinationslokal. Bolaget har under året genomfört en omorganisation vilket lett till vissa omställningskostnader för anställda som slutat.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på -29 miljoner kronor då resultatet före finansiella poster, justerat för dessa jämförelsestörande poster, var -29 miljoner kronor.

Årets investeringar var 1 (3) miljoner kronor och avsåg slutförandet av implementering av ett affärssystem, teknisk utrustning och inventarier.

Ägaridé

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

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

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

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

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

Ägaridéen stärker Uppsala Konsert och Kongress AB:s roll som den plats där event, kongress och konferensverksamhet samlas för att vara en livfull mötesplats för musik och evenemang. Bolagets ägaridé bedöms under rådande förutsättningar i hög grad vara uppfylld. Även om verksamheten till stor del begränsats och varit nedstängd har verksamheten arbetat för att uppfylla ägaridéen.

Under större delen av 2021 var den ordinarie verksamheten nedstängd på grund av de restriktioner som följde av pandemin. Stor del av personalen har varit permitterad i olika omfattning under året. Planeringen inför att kunna öppna upp verksamheten har pågått under nedstängningarna. Samtidigt har samverkan och dialog med olika aktörer skett för att förbereda för att starta upp så snart möjlighet givits och restriktionerna lättats.

Från mitten av april till och med september var Uppsala Konsert och Kongress AB vaccinationscenter vilket är ett exempel på samverkan med övriga aktörer inom kommunen. I oktober lättade restriktionerna och verksamheten kunde återstarta med syftet att återigen vara en livfull mötesplats för musik och evenemang. Under december infördes nya restriktioner som återigen påverkade verksamhetens förutsättningar. Bolaget har på grund av restriktionerna under året haft begränsade möjligheter att bidra till utvecklingen av besöksnäringen på grund av de rådande pandemirestriktionerna.

Bolaget har under året arbetat med att det förändringsarbete som startat under hösten 2021. Fokus har varit på att stärka affärsmässigheten och öka intäkterna.

Uppsala Parkerings AB

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

Bolaget äger två parkeringsanläggningar, Centralgaraget och Dansmästaren, och förvaltar Kvarnengaraget. I dessa tre anläggningar finns det totalt cirka 1 100 parkeringsplatser. Bolaget förvaltar dessutom all gatumarksparkering på allmän plats (cirka 10 000 parkeringsplatser) och 2 500 platser på övrig kommunal kvartersmark. Bolaget bygger egna anläggningar och byggstarten för det kommande projektet Brandmästaren planeras till våren 2022.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	36	35	30	29	35
Nettoomsättning, mnkr	99	84	87	89	81
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	3%	3%	3%	3%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	31	25	28	31	27
Justerad balansomslutning, mnkr*	326	307	264	233	207
Justerat eget kapital, mnkr	32	28	29	14	13
Investeringar, mnkr	10	49	94	37	2
Räntabilitet på eget kapital, %	97%	89%	99%	221%	208%
Soliditet, %	10%	9%	11%	6%	6%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 31 (25) miljoner kronor, vilket är 6 miljoner kronor högre än föregående år. I resultatet ingår jämförelsestörande poster som bland annat avser ett avgångsvederlag och en återvunnen kundförlust. Justeras årets och föregående års resultat för poster av engångskaraktär var resultatet knappt 2 miljoner kronor högre än föregående år.

I likhet med föregående år präglades året av pandemin och beläggningsgraden på korttidsparkeringar minskade i perioder av striktare rekommendationer och restriktioner. Sommaren innebar emellertid en återhämtning med ett ökat antal parkörer både på korttidsparkeringarna och i Centralgaraget som dels berodde på nedsatta parkeringsavgifter i Uppsalas centrala delar, dels var en effekt av att fler semestrade hemma. Intäktsbortfallet från den nedsatta avgiften på de centrala korttidsparkeringarna kompensades av Gatu- och samhällsmiljönämnden, i enlighet med krisledningsnämndens beslut. I och med att restriktionerna lyftes 29 september fortsatte beläggningsgraden att öka. Därtill stärktes resultatet ytterligare av helårseffekter från de nya avgiftsområdena Salabacke, Svartbäcken och Tunabackar samt parkeringsanläggningen Dansmästaren. Under året har bolagets organisation vuxit med fler anställda inom bland annat parkeringsövervakning vilket dels bidragit till de ökade intäkterna, dels till ökade personalkostnader. Därtill ökade kostnaderna kopplade till avtalet med Uppsala kommun kring allmän plats vilket främst var indexrelaterat.

Pandemins påverkan på bolagets verksamhet har inneburit stor resultatpåverkan. Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 35 miljoner kronor då resultat före finansiella poster, rensat för dessa jämförelsestörande poster, uppgick till 40 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 10 (49) miljoner kronor. Bolaget har haft mindre kapitalkrävande investeringar som omfattar bland annat laddstolpar, kamerabevakning, tekniska system, fasadändring, säkerhetsåtgärder i Dansmästaren och flytt till nytt kontor. Projektet Brandmästaren är förskjutet i tid då föreningar i marken först behöver saneras. Produktionsstart beräknas till våren 2022.

Bolagsspecifika ägardirektiv

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

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

Bolaget ska, i linje med innerstadsstrategin, arbeta för att tillgodose behovet av parkeringslösningar för motorfordon och cyklar i centrala Uppsala genom fler mobilitetsanläggningar och/eller kollektivtrafikförsörjda pendlarparkeringar.

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

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

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

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

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

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt åtta bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala Parkerings AB. Av dessa ägardirektiv bedöms fem som helt uppfyllda, två som i hög grad uppfyllda och ett som delvis uppfyllt. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

Bolaget har beslutat om två nya avgifter gällande p-friköp för att säkra en framtida hållbar finansiering som återspeglar faktiska produktionskostnader. I syfte att aktivt bidra till målen i kommunens parkeringspolicy har Uppsala Parkering AB byggt laddstolpar och nya anläggningar både i centrala Uppsala och i stadens ytterdelar.

Bolaget har samverkat med andra aktörer i kommunen för att utökade möjligheter för laddning av elbilar. Till exempel har bolaget ansökt om och erhållit bidrag för att investera i laddplatser i bland annat parkeringsanläggningen Dansmästaren. Bolaget har installerat 100 laddplatser fördelat på 20 områden. En diskussion har inletts med Uppsala brandförsvaret gällande elbilsaddningar och utmaningarna kring bränder i batterier.

I linje med innerstadsstrategin fortsätter bolaget att arbeta för att tillgodose behovet av fler parkeringslösningar för motorfordon och cyklar i centrala Uppsala. Arbetet har under året inneburit utredning och planering för att bygga en parkeringsanläggning centralt och att hitta alternativa anläggningar kring Vaksalatorg.

Uppsala Stadshus Holding AB

Uppsala Stadshus Holding AB bildades, tillsammans med 12 dotterbolag och dotterdotterbolag, i slutet av 2019. Syftet med bolagsbildningarna var att hantera de avyttringar av AB Uppsala Kommuns Industrihus och Uppsala Kommuns Fastighets AB:s fastighetsbestånd som beslutades av Uppsalas kommunfullmäktige i april 2019. Samtliga avyttringar utom en verkställdes under 2020. Det kvarvarande bolaget, AB Boländerna 20:1, såldes under 2021 till Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB som i sin tur sålde bolaget till en extern köpare.

	2021	2020
Medelantalet anställda	-	-
Nettoomsättning, mnkr	0	18
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	0	459
Justerad balansomslutning, mnkr*	182	545
Justerat eget kapital, mnkr	112	482
Investeringar, mnkr	-	-
Räntabilitet på eget kapital, %	0%	95%
Soliditet, %	61%	88%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 0 (459) miljoner kronor. Årets resultat har påverkats av en tilläggsköpeskilling hänförlig till en av de försäljningar som genomfördes under 2020. Den intäkten möts av en kostnad kopplad till försäljningen av ett av bolagen där alla mellanhavanden med köparen ännu ej slutreglerats.

Förgående års resultat på 459 miljoner kronor är hänförliga till de realisationsvinster som genererades vid de avyttringar som då gjordes.

Uppsala stadsteater AB

Uppsala stadsteater AB är en av Sveriges främsta konstnärliga teatrar med en stark lokal förankring och med goda nationella och internationella relationer. Bolaget strävar efter att aktivt bidra till en utveckling av kulturlivet i Uppsala och stärka Uppsala som en attraktiv stad.

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

Förutom dekorateljéerna som ligger på Bolandsgatan ryms alla scener samt kontor och tillverkning i teaterhuset på Kungsgatan. I teaterhuset finns också Teaterrestaurangen och Teaterbaren som bedrivs av en extern operatör.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	99	96	104	97	95
Nettoomsättning, mnkr	6	7	14	12	17
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	0%	0%	1%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-79	-77	-76	-73	-70
Justerad balansomslutning, mnkr*	120	112	110	105	103
Justerat eget kapital, mnkr	88	89	87	88	85
Investeringar, mnkr	8	7	5	4	2
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	73%	79%	79%	83%	83%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -79 (-77) miljoner kronor. Under året har verksamheten påverkats väsentligt av den pågående pandemin. Under januari-augusti hade teatern helt stängt för publik. I september öppnade teatern för publik igen på alla fyra scener, men med restriktioner. Under perioden 29 september - 1 december kunde teatern återgå till vanlig verksamhet och därefter infördes krav på vaccinationsbevis för publiken. Bolaget har tagit del av det statliga krispaketet i form av ersättning för

sjuklönekostnader, sänkt arbetsgivaravgift och omsättningsstöd. Därutöver har bolaget fått utökat stöd från regionen, utöver ordinarie bidrag, samt ett riktat bidrag för en digital satsning för barn och unga.

Under året har Uppsala stadsteater AB haft 20 439 (22 995) besökare, vilket är en minskning med cirka 11 procent jämfört med föregående år.

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

Årets investeringar var 8 (7) miljoner kronor. Investeringarna är 1 miljon kronor högre än kommunfullmäktiges fastställda investeringsram, vilket förklaras av en renovering av foajén med dels en förskjutning av investeringsutgifter från 2020 till 2021, dels fördyringar i projektet för bland annat brandskyddet.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala stadsteater AB ska, främst genom produktion av scenkonst med egen ensemble, aktivt bidra till en utveckling av kulturlivet i Uppsala.	Uppsala stadsteater AB ska presentera egna produktioner och samarbeten, samt tillhandahålla en arena för gästspel och andra aktiviteter.
Bolaget ska aktivt bidra till utveckling av besöksnäringen i Uppsala och stärka bilden av Uppsala som en attraktiv stad att besöka och bo i.	Bolaget ska föra dialog och samverka med kulturmånds, andra kulturinstitutioner och besöksmål för att stärka kulturlivet, uppnå samordningsvinster samt bidra till Uppsalas kulturella utveckling.

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt fyra bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala stadsteater AB. Av dessa ägardirektiv bedöms två som helt uppfyllda, ett som i hög grad uppfyllt och ett som delvis uppfyllt. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

Under året har pandemin slagit hårt mot bolaget och verksamheten har anpassats till att bland annat göra digitala produktioner som fått stor spridning och uppmärksamhet samtidigt som möjligheterna till gästspel och samarbeten drastiskt minskade.

Uppsala Vatten och Avfall AB

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

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

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	291	248	236	221	206
Nettoomsättning, mnkr	699	638	609	576	520
Andel av koncernens nettoomsättning, %	18%	17%	17%	17%	16%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	11	30	35	5	21
Justerad balansomslutning, mnkr*	3 526	3 299	3 231	3 091	2 655
Justerat eget kapital, mnkr	394	393	393	393	243
Investeringar, mnkr	385	349	278	362	340
Räntabilitet på eget kapital, %	3%	8%	9%	1%	9%
Soliditet, %	11%	12%	12%	12%	9%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultat efter finansiella poster uppgick till 11 (30) miljoner kronor vilket är 19 miljoner kronor lägre än föregående år. I resultatet ingår jämförelsestörande poster så som en realisationsvinst från försäljning av fordon och utrangeringar.

För de taxefinansierade monopolverksamheterna ska resultatet vara noll då uppkomna överskott/underskott regleras mot balansposterna ”förutbetalda avgifter” i balansräkningen. Kostnaden för skadestånden som ålades bolaget efter skyfallet i juli 2018 återfinns i sin helhet inom VA-monopolet och innebar ett negativt eget kapital för monolet. Då de förutbetalda avgifterna i den så kallade brukningstaxefonden inte täckte det underskott som uppkom i monopolverksamheten till följd av skadeståndet måste bolaget, i enlighet med regelverket, återställa det egna kapitalet innan eventuella över- och underskott kan nollställas mot brukningstaxefonden. I resultatet efter finansiella poster 2020 utgjorde 12 miljoner kronor ett överskott från VA-monopolet och som kunde återställa det egna kapitalet under 2021, i enlighet med VA-lagstiftningens regelverk. Innan återställningen i år visade verksamheten ett högre resultat än föregående år vilket berodde både på taxehöjningen som genomfördes i april och på ökade volymer.

Uppsala Vatten och Avfall AB lämnade i juni 2019 in en skadeståndsansökan mot Försvarmakten till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Ansökan, som är på 252 miljoner kronor, gäller förekomsten av perfluorerade ämnen (PFAS) i Uppsalaåsen. Under oktober kom domen från mark- och miljödomstolen som avtog bolagets skadeståndsanspråk. I och med domen tilldömdes Uppsala Vatten och Avfall AB att betala delar av Försvarmaktens rättegångskostnader på 8 miljoner kronor, vilka i sin helhet belastar årets resultat och VA-monopolet.

Resultatet från den konkurrensutsatta verksamheten uppgick till 11 miljoner kronor, vilket är drygt 7 miljoner kronor lägre än föregående år. Hovgårdens resultat var knappt 5 miljoner kronor lägre än föregående år. Avvikelsen förklaras i huvudsak av att mindre mängder material blivit utkört för sluttäckning som medför en lägre återbetalningen av avfallsskatt än föregående år.

Biogasens resultat uppgick till knappt 4 miljoner kronor, vilket är knappt 3 miljoner kronor lägre än föregående år. Under året höjde Vattenfall tonpriset för brännbart avfall på sin anläggning i Boländerna vilket inneburit ökade tippavgifter för bolaget. Därtill har kapitalkostnader varit högre under året beroende på föregående årets avslutade investeringar, årets investeringar i ny tankstation och i processanläggningen. I resultatet finns även en jämförelsestörande post som avser en utrangering av den gamla tankstationen.

Bolagets resultat före finansiella poster, för den konkurrensutsatta verksamheten och rensat för jämförelsestörande poster, uppgick till 14 miljoner kronor. Bolaget uppfyller därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 5 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 385 (349) miljoner kronor. Investeringarna är framför allt hänförliga till upprustningen av reningsverket i Kungsängen och utbyggnaden av ledningsnätet för att möta en växande stad.

Bolagsspecifika ägardirektiv

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

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

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

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

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

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

Bolaget bidrar till cirkulär ekonomi i kommunen och har ett strategiskt utvecklingsansvar för biogas i hela kommunen, samt verkar för att ytterligare tankställen för biogas etableras.

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

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt sju bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala Vatten och Avfall AB som alla bedöms vara helt uppfyllda.

Bolaget har till kommunfullmäktige tagit fram underlag till den VA-plan som beslutades 2021. En revidering av Uppsala kommuns avfallstaxa genomfördes under året. Arbetet med framtagande av ny avfallsplan har pågått i kommunen med ledning av bolaget. Ett förslag till ny avfallsplan kommer att sändas ut på remiss under våren 2022.

Bolaget äger, driver och utvecklar kommunens anläggningar för biogasverksamhet och Hovgårdens avfallsanläggning. Under 2021 har Uppsala Vatten och Avfall AB tagit över sorteringsverksamheten på Hovgården i egen regi. En ny tankstation har tagits i drift vid Librobäck och försäljningen av fordonsgas blev högre än målet. En utredning om biogasens marknadsförutsättningar har genomförts. En handlingsplan för biogasens utveckling har tagits fram.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Stadshus AB avger härmed berättelse över bolagets verksamhet för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Uppsala Stadshus AB (organisationsnummer 556500-0642) ägs till 100 procent av Uppsala kommun (organisationsnummer 212000-3005). Uppsala Stadshus AB med 12 helägda dotterbolag utgör Uppsala stadshuskoncern. Uppsala Stadshus Holding AB (organisationsnummer 559226-7537) förvärvades i slutet av 2019 och bedriver per 31 december 2021 ingen verksamhet.

Stadshuskoncernen konsolideras in i Uppsala kommunkoncern, vilken redovisas i Uppsala kommuns årsredovisning.

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

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

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

Väsentliga händelser i bolagskoncernen 2021

Coronapandemin

Sedan den 11 mars 2020 klassar världshälsoorganisationen, WHO, utbrottet av covid-19 som en global pandemi. Tiden som gått sedan pandemin startade har under året inneburit omställning och i vissa fall nedstängning av verksamheter. Smittspridningen i samhället var under inledande delen av året hög för att minska under sommaren, vilket innebar en viss återhämtning för flera av bolagen i stadshuskoncernen. I augusti meddelade Folkhälsomyndigheten att samtliga restriktioner och rekommendationer skulle lyftas från och med den 29 september. Flera bolag räknade med en fortsatt successiv återhämtning under hösten och påbörjade omställning och återgång inom verksamheterna. Under senare delen av hösten ökade smittspridningen igen vilket innebar skärpta restriktioner och rekommendationer under november och december och bolagen fick återigen ställa om verksamheterna.

Bolagen inom stadshuskoncernen har alla påverkats av den pågående pandemin. När smittspridningen varit som högst har medarbetare på bolagen uppmanats att arbeta hemifrån om möjlighet funnits. Planerade aktiviteter har genomförts digitalt, men många aktiviteter har skjutits upp eller ställts in. Pandemin har även inneburit begränsad möjlighet till måluppfyllelse för några av bolagen då verksamheterna i perioder varit nedstängda eller på annat sätt begränsade. Då graden av smittspridning varierat under året och rekommendationer och restriktioner ändrats därefter, har flera av bolagen haft stora utmaningar med att bedriva verksamhet då möjlighet till framförhållning varit begränsad.

Bolag med verksamhet kopplad till besöksnäringen har påverkats mest av pandemin. Verksamheterna har i perioder stängts ned eller kraftigt begränsats vilket lett till intäktsstopp. Nedstängningarna har även inneburit minskade kostnader som följd av inställda aktiviteter och flera bolag har infört strikt kostnadskontroll för att möta de minskade intäkterna.

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

Förändring i Uppsala kommuns fastighetsägande och värdering av fastigheter

Kommunfullmäktige beslutade den 13 september 2021 om ett förändrat fastighetsägande i koncernen där fastigheterna i Uppsala Kommuns Fastighets AB dels ska avyttras externt, dels internt överlåtas inom kommunkoncernen. Avyttringsarbetet för den del av fastigheten som utgör centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringsplatser kommer fortsätta i syfte att sälja till en extern aktör. Visar arbetet att en avyttring inte är möjlig kommer Uppsala Kommuns Fastighets AB bli ett dotterbolag under Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB.

Den 31 oktober genomfördes en verksamhetsövergång av bolagets personal till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB, som därefter förvaltar och driftar fastighetsbeståndet i Uppsala Kommuns Fastighets AB. Under första kvartalet 2022 kommer Uppsala Kommuns Fastighets AB att överlåta den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av bostäder till Uppsalahem AB.

Som följd av kommunfullmäktiges beslut genomfördes en värdering av Uppsala Kommuns Fastighets AB:s fastighetsbestånd. Efter värderingen värderades det bokförda värdet för den del som utgör centrumbyggnaden med 164 miljoner kronor.

Fusion av bolag i stadshuskoncernen

Under 2020 genomfördes en samordningsutredning för att kartlägga behovet av ett eventuellt samgående mellan Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB, Uppsala Kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB, Fyrishov AB och Uppsala R2 AB. Ett samgående skulle skapa ett större bolag med ökade resurser, tydligare styrning och förenklad samordning. För medborgaren skulle det också skapas en tydlighet då hanteringen av lokalbokningar, felanmälan och åtgärdande av fel samlas inom ett och samma bolag.

Då utredningen visade på stora synergieffekter och ekonomiska fördelar beslutade kommunfullmäktige i november 2020 att bolagen ska fusioneras. Utöver dessa bolag beslutades även att delar av kommunens verksamhet skulle gå över till det nya bolaget. Samordningsarbetet påbörjas under 2021 och det nya bolaget, Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB (tidigare det vilande bolaget Uppsala R2 AB), startade sin verksamhet i september 2021.

Den 22 september beslutade Bolagsverket att lämna tillstånd att verkställa fusionen av Fyrishov AB, Uppsala Kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB och Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB och Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB enligt bestämmelserna i aktieföretagslagen och i enlighet med BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion. Därutöver genomfördes den 1 september verksamhetsövergångar från AB Uppsala Kommuns Industrihus och från Uppsala kommun.

Skadeståndstalan med anledning av grundvattenförorening

Uppsala Vatten och Avfall AB lämnade i juni 2019 in en skadeståndsansökan mot Försvarsmakten till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Skadeståndsansökan avsåg förekomsten av perfluorerade ämnen (PFAS) i Uppsalaåsen. Bolagets uppfattning var att spridningen av PFAS till grundvattnet hade en tydlig koppling till brandskumsövningar vid Ärna flygplats. Försvarsmakten ansåg å sin sida att det inte var klarlagt att det var utsläppet från Ärna som orsakat föroreningen.

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

I oktober 2021 kom domen från mark- och miljödomstolen som avlog bolagets skadeståndsanspråk. Bolaget blev därigenom skyldig att betala rättegångskostnaderna på drygt 8 miljoner kronor.

Uppsala Vatten och Avfall AB har överklagat beslutet till högre instans.

Resultat och ställning

Fem år i sammandrag

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	1 145	1 010	1 019	952	912
Nettoomsättning, miljoner kronor	3 457	3 282	3 235	3 047	2 853
Rörelsens intäkter, miljoner kronor	3 727	3 529	3 376	3 278	3 038
Resultat efter finansiella poster, mnkr	219	639	258	280	621
Resultat efter skatt, miljoner kronor	145	611	167	209	465
Justerad balansomslutning, mnkr*	28 936	27 825	27 795	25 725	23 666
Justerat eget kapital, miljoner kronor	6 021	5 877	5 197	4 960	4 675
Investeringar, miljoner kronor	1 952	2 558	2 834	2 906	2 746
Räntabilitet på eget kapital, %	4%	11%	5%	6%	13%
Soliditet, %	21%	21%	19%	19%	20%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster netto redovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Koncernen

Nettoomsättningen ökade under året med 175 (47) miljoner kronor. Högre omsättning förklaras huvudsakligen av fastighetsbolagens färdigställda och därmed fler uthyrda fastigheter samt volymökning och taxehöjning inom Uppsala Vatten och Avfall AB. Pandemin medförde begränsad verksamhet för bolagen kopplade till besöksnäringen vilket även i år bidrog till låg nettoomsättning i dessa bolag.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 219 (639) miljoner kronor. I årets resultat ingår jämförelsestörande poster såsom realisationsresultat från avyttrade fastigheter, utrangeringar och värdering av tillgångar, vilket framför allt avser centrumanläggningen i Gottsunda. Därutöver har den pågående pandemin bedömts ha haft en negativ påverkan på årets resultat med 28 miljoner kronor. Jämförelseåret 2020 inkluderar realisationsvinster från flera fastighetsförsäljningar.

Rensat för dessa poster av engångskaraktär stärktes resultatet med cirka 7 procent och uppgick till 374 (351) miljoner kronor. Resultatökningen förklaras i huvudsak av färdigställda fastigheter och årlig prisindexering som ökat intäkterna och stärkt resultatet. Lägre räntekostnader och minskade koncernmässiga avskrivningar kopplat till de fastigheter som avyttrades under föregående år bidrog även till ett högre resultat. Resultatökningen motverkas delvis av minskat driftsresultat från fastigheter som avyttrats från koncernen. Föregående år påverkades resultatet av en resultatstärkande post hänförlig till VA-monopolet och brukningstaxefonden som inte finns i år.

Finansnettot uppgick till -199 (264) miljoner kronor. Justerat för realisationsvinster uppgick finansnetto till -232 (-255) miljoner kronor. Att räntekostnaderna var lägre än föregående år är framför allt en följd av det rådande gynnsamma ränteläget. Nyupplåning och refinansiering av lån har skett till lägre räntenivåer än tidigare erhållna räntevillkor, vilket bidragit till ett lägre finansnetto.

Resultatet efter skatt var 145 (611) miljoner kronor. I resultatet ingår en redovisad skattekostnad på -75 miljoner kronor, varav -74 miljoner kronor avsåg uppskjuten skatt.

Balansomslutningen per 31 december 2021 var 28 936 (27 825) miljoner kronor. Ökningen om 1 111 miljoner kronor jämfört med föregående år förklaras av koncernens fortsatt höga investeringsnivåer. Årets investeringar uppgick till 1 952 (2 558) miljoner kronor.

Under 2021 har koncernens låneskuld, inklusive saldo i koncernkontosystemet, ökat från 19 540 miljoner kronor vid årets ingång till 20 195 miljoner kronor vid årets utgång. Ökningen på 655 miljoner kronor förklaras av koncernens pågående investeringar, vilka delvis lånefinansierats. Ökningen har begränsats genom att likviditet från föregående års fastighetsförsäljningar har använts till att amortera lån. Låneskulden möter väsentliga övervärden i koncernens fastighetsbestånd.

Soliditeten uppgick till 21 (21) procent, vilket är i linje med föregående år.

Medelantal anställda har under året ökat med 135 stycken. Merparten av ökningen förklaras dels av den verksamhetsövergång som genomfördes från Uppsala kommun till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB under hösten 2021, dels av att Uppsala Vatten och Avfall AB har ökat antal anställda i bolagets olika verksamheter såväl som i de gemensamma funktionerna.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 12 (13) miljoner kronor och avser försäljning och vidarefakturering av tjänster till koncernens dotterbolag. Kostnader för köp av tjänster från Uppsala kommun och externa konsulter uppgick till 12 (14) miljoner kronor.

Räntekostnaderna uppgick till 13 (15) miljoner kronor. Moderbolagets låneskuld vid årets utgång var 1 324 (1 523) miljoner kronor.

Resultatutjämnning sker inom koncernen, i form av att bolag med skattemässiga överskott lämnar koncernbidrag och att bolag med skattemässiga underskott erhåller koncernbidrag. Efter resultatutjämnning i koncernen redovisar moderbolaget ett positivt resultat efter skatt på 366 (-76) miljoner kronor.

Investeringar

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

För investeringar över 50 miljoner kronor krävs ett igångsättningstillstånd från styrelsen i Uppsala Stadshus AB. Prövningen av styrelsen ska visa om det går att begränsa investeringen, skjuta på investeringen i tid eller helt avstå om konsekvenserna till exempel visar på en bristande lönsamhet eller nytta. Bland de igångsättningstillstånd som beviljats under året kan nämnas Uppsalahems nyproduktionsprojekt Fältläkaren, Uppsala Vatten och Avfall AB:s nya vattenverk i Störvreta respektive i Bäcklösa, Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB:s

byggnation av ett multihus i Rosendal samt ett antal förskolor och skolor som Uppsala Kommun Skolfastigheter AB kommer uppföra.

Investeringarna i koncernen uppgick 2021 till 1 952 (2 558) miljoner kronor och fyra av koncernens bolag, Uppsalahem AB, Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, Uppsala Vatten och Avfall AB samt Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB står för merparten av investeringarna. Den lägre investeringsnivån jämfört med föregående år förklaras framför allt av att om- och tillbyggnaden av Studenternas och Stadshuset har avslutats samt att Uppsalahem har haft färre projekt i produktionsfas och erhållit investeringsstöd för två nyproduktionsprojekt som reducerar investeringsbeloppet. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB har däremot haft högre investeringar då flera projekt under året gått från planeringsfas in i produktionsfas. Det har även skett ett antal koncerninterna överlåtelser av pedagogiska lokaler, byggnader och mark.

Bland större investeringsprojekt märks färdigställandet av om- och tillbyggnaden av Stadshuset, nybyggnation av Brantingskolan samt ett antal projekt i Uppsalahem AB såsom nyproduktion i kvarteret Sverre och renoveringsprojekt i Eriksberg och på Rackarberget. Uppsalahem AB har under året färdigställt 128 lägenheter i nyproduktion samt haft inflyttning i 76 renoverade lägenheter. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB har färdigställt Lindbackens förskola samt Rosendals modulskola under året.

Uppsala Vatten och Avfall AB, Uppsalahem AB och Uppsala Kommun Skolfastigheter AB investerar fortsatt betydande belopp i underhåll, renovering, hyresgästanpassning och utbyggnad av kapacitet i befintlig infrastruktur.

Finansiering

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

Bolagskoncernens dagliga likviditetsflöden samordnas i kommunens gemensamma koncernkontosystem, där framför allt det kortsiktiga likviditetsbehovet tillgodoses. Det långsiktiga likviditetsbehovet tillgodoses genom upplåning via kommunens internbank. Det sker genom att Uppsala kommun upptar externa lån på kapitalmarknaden som vidareutlånas till bolagen. Utlåning från kommunen till bolagen sker till marknadsmässiga villkor och motsvarar den finansieringskostnad som bolagen skulle haft om motsvarande upplåning skett i eget namn. Beloppsramar och villkor för bolagens upplåning fastställs årligen av kommunstyrelsen. Bolagens egna låneskulder till kreditinstitut ersätts över tid med upplåning via kommunens internbank i takt med att dessa lån förfaller. Under 2021 har Uppsalahems samtliga lån i eget namn övergått till lån genom internbanken.

Stadshuskoncernens samlade räntebärande låneskuld uppgick per 31 december 2021 till 20 195 (19 540) miljoner kronor, varav låneskuld till kreditinstitut 800 (1 600) miljoner kronor och låneskuld till Uppsala kommun 19 395 (17 940) miljoner kronor. Trots koncernens pågående investeringar, som delvis har lånefinansierats, har låneskuldens ökning under 2021 kunnat begränsas genom att likviditet från föregående års fastighetsförsäljningar använts till att amortera lån.

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

Moderbolagets räntebärande låneskuld uppgick per 31 december 2021 till 1 324 (1 523) miljoner kronor. Låneskulden har minskat med 199 miljoner kronor genom att lån under året har amorterats. Moderbolagets genomsnittliga ränta uppgick till 0,9 (0,9) procent, vilket är i linje med föregående år.

Miljöredovisning

Av koncernens bolag är det endast Uppsala Vatten och Avfall AB och Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB som bedriver tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheter. Fastighetsbolagen kan, vid enstaka tillfällen, omfattas av tillstånds- och anmälningsplikt vid vissa ny- och ombyggnationer.

Uppsala Vatten och Avfall AB

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

För Kungsängsverket, som drabbades av en översvämning 2018, pågår arbete med klimatanpassning för att minska riskerna i framtiden. Om- och tillbyggnationer planeras att pågå under de kommande tio åren. Arbetet med ansökan om ett nytt miljötillstånd har fortsatt och bolaget har under året svarat på frågor från miljödomstolen och myndigheter. Huvudförhandlingar är planerade till februari 2022.

För Biogasanläggningen har ett projekt för att söka ett nytt miljötillstånd startats. Målsättningen är att ha ett nytt tillstånd på plats under 2023.

På Hovgården har de årliga mängderna av fosfor i vatten som släpps ut till Hovgårdsbäcken varit nära gränsen för den mängd som får släppas ut enligt miljötillståndet. Under året har pilotprojekt för rening av fosfor pågått som resulterat i en metod som kommer att implementeras 2022.

Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB

Fyrishovsanläggningen, som bland annat erbjuder bassängbad för allmänheten, bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt § 38 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Den anmälningspliktiga verksamheten utgör 14 procent av bolagets nettoomsättning.

Bolagets fastighetsbestånd har en genomarbetad miljö- och klimatprofil med certifierade idrottsanläggningar och multihallar samt en Svanen-certifierad restaurang. Därutöver finns solcellsanläggningar installerade i flera av bolagets fastigheter.

De kommunala bolagen och kommunens arbete med hållbarhetsperspektivet

Uppsala ska växa på ett hållbart och ansvarsfullt sätt. De kommunala bolagen arbetar aktivt för att hållbarhetsperspektivet ska lyftas fram och vara väl inarbetade i sina verksamheter. De kommunala bolagen ska föregå med gott exempel och målet är att

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

Uppsala kommun genomför varje år en omfattande hållbarhetsredovisning som även innefattar Uppsala Stadshus AB. Bolaget hänvisar till denna rapport gällande hållbarhetsredovisningen för 2021. Rapporten ingår som en del i årsredovisningen för Uppsala kommun och finns tillgänglig på Uppsala kommuns hemsida www.uppsala.se

Fyra av bolagen i koncernen ska enligt lag upprätta hållbarhetsredovisning. Dessa är Uppsalahem AB, Uppsala Vatten och Avfall AB, Uppsala Kommun Skolfastigheter AB samt Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB. År 2021 är dock Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB undantaget från kravet på att upprätta hållbarhetsredovisning då bolaget till följd av den fusion som skett ännu inte bedrivit verksamhet i sin nuvarande form under ett helt kalenderår.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Coronapandemin

Den pågående pandemin har under året haft stor påverkan på koncernens medarbetare, verksamheter och på dess ekonomi. Smittspridningen har under året varierat vilket inneburit omställningar och nedstängningar av bolagens verksamheter som krävt resurser och tagit tid i anspråk. Osäkerheten kring pandemins varaktighet och dess konsekvenser är stora och spridningen av den nya varianten Omikron har ytterligare bidragit till detta. Bolagen kopplat till besöksnäring ser en fortsatt kraftig påverkan av pandemin under de inledande månaderna 2022 medan fastighetsbolagens påverkan antas fortsatt vara begränsad. Den underhållsskuld som till viss del byggts upp under pandemin kommer att ha påverkan på kommande år.

Uppsalas utveckling, investeringar och finansiering

Uppsala kommun är en expansiv kommun och står inför en fortsatt stor befolkningstillväxt och år 2050 förväntas Uppsala ha ca 320 000 kommuninvånare. De kommande åren planeras för omfattande satsningar på infrastruktur och stadsutveckling inom flera områden, bland annat med fler järnvägsspår mellan Stockholm och Uppsala samt kapacitetsstark kollektivtrafik. I och med detta blir arbetsmarknadsregionerna alltmer integrerade. Bolagen i stadshuskoncernen är kommunens verktyg för att skapa förutsättningar för ett framtida Uppsala och står för en stor del av den kommunala infrastrukturen och de investeringar som behöver göras för att möta tillväxten och Uppsalabornas framtida behov.

Investeringsstakten medför ett behov av extern finansiering som till stor del kommer från upplåning. Låneskulden förväntas öka de närmaste åren och för att begränsa låneskuldens utveckling behöver självfinansieringsgraden vara på en hög nivå och balansräkningen stärkas. De historiskt låga marknadsräntorna bedöms ha bottnat och räntorna förväntas stiga, vilket successivt kommer leda till högre räntekostnader i koncernen. En stor del av låneskulden är räntesäkrad i olika löptider och räntehöjningar får därmed inte ett direkt genomslag på resultatet. Låneskulden möts av väsentliga övervärden i koncernens fastighetsbestånd.

En utmaning för den framtida produktionstakten av nya prismässigt överkomliga hyresrätter och i renovering av befintligt bestånd är att lönsamheten i dessa projekt inte blir tillfredställande på grund av höga byggkostnader. Politiska beslut påverkar även lönsamheten, till exempel genom att det statliga investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder tas bort från och med 2022. Hyressättningen i nyproduktion är även en osäkerhetsfaktor för framtida produktionstakt då det inte är säkert att fastighetsägare och hyresgäster når en överenskommelse om nyproduktionshyra (presumtionshyra). Uppsalahem AB:s nyproduktionstakt kommer framöver delvis att styras av omvärldens produktionstakt. I tider då andra aktörer har en hög produktionstakt av nya hyresrätter i Uppsala kommer Uppsalahem AB fokusera på underhåll och renoveringar i befintligt bestånd samt bredda erbjudandet och testa nya boendekoncept.

Väderrelaterade händelser och dricksvattenproduktion

Väderrelaterade händelser kan påverka de kommunala bolagen väsentligt och en hög beredskap behöver finnas för framtida förändrade väderförhållanden. Kraftig nederbörd, översvämningar, stormar eller torka kan få stora konsekvenser på både ekonomi och infrastruktur. Det skyfall som skedde i juli 2018 medförde till exempel kraftiga översvämningar och skador på flera av koncernens fastigheter. Nuvarande dagvattensystem förmår inte heller hantera så stora mängder nederbörd på kort tid.

Under vinterhalvåret är det främst kostnader för snöröjning som kan variera. Början och slutet av 2021 innebar snö och kyla vilket ökade kostnaderna för några av bolagen.

En risk är även att kapacitetsbrist kan uppstå för dricksvattenproduktionen vid låga grundvattennivåer och vid perioder med torka och värmeböljor. Det ökade behovet av dricksvatten innebär att Uppsala Vatten och Avfall AB inom tio år når taket på det tillståndsgivna grundvattenuttaget i Uppsalaåsen och Vattholmaåsarne, som förser bland annat Uppsala stad med dricksvatten. Fokusområden för Uppsala Vatten och Avfall AB är därför på att stärka dricksvattenförsörjningen och arbeta med projekt Vatten 2050, som bland annat innebär att arbeta med nya och reviderade vattendomar och vattenskyddsområden samt genomföra utbyggnaden av Stolvreta vattenverk och överföringsledningar till Lövstalöt och Bälinge.

Fokus på säkerheten inom dricksvattenförsörjningen är stor och visar vikten av att Uppsala Vatten och Avfall AB arbetar med att både säkra anläggningar och att skydda grundvattnet mot föroreningar.

Kapacitet och prövning av miljötillstånd

För att möta ett växande Uppsala behöver kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten öka. Därför behöver Kungsängsverket både byggas om och byggas ut för att kunna möta tillväxten och klimatförändringar. Ombyggnationen kommer innebära

att nya reningsprocesser kan anläggas, exempelvis läkemedelsrening, högflödesrening, ny biologisk rening och rejektvattenbehandling.

Flera nya anläggningsdelar kommer att byggas parallellt vilket kommer att innebära påfrestningar på den löpande driften och ställa höga krav på planering för drift under ombyggnationen.

Det nya om- och tillbyggda Kungsängsverket dimensioneras för 2050 års uppskattade belastning. En ansökan om nytt miljötillstånd för Kungsängsverket är inlämnad till domstol och omfattar en tillståndsgiven anslutning på 330 000 personer.

En flexibel dricksvattenförsörjning, där anläggningar och vattenresurser kan möta både dagens och de framtida behoven är något Uppsala Vatten och Avfall AB ständigt strävar efter, både i utbyggnadsplaner och vid val av teknik.

Trygghetsskapande åtgärder

I enlighet med ett av kommunfullmäktiges beslutade inriktningsmål arbetar Uppsala kommunkoncern aktivt för att skapa en trygg och attraktiv kommun att leva, vistas och verka i. Målet är att tryggheten ska öka, att alla ska känna att de tryggt kan vistas i stadskärnan och att Uppsala inte ska ha någon utsatt stadsdel. Ett starkt områdesarbete förebygger och förhindrar social oro. Insatser för att bekämpa kriminaliteten kombineras med förebyggande åtgärder som ger resultat.

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

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

Områdena Gränby, Gottsunda och dess närområden har en fortsatt utmanande situation med behov av insatser. Under året har flera incidenter inträffat, bland annat skjutningar, bilbränder, skadegörelse, bråk, inbrott och hot. Uthyrning av lokaler och hyreslägenheter i dessa områden kan försvåras genom faktiska oroligheter och upplevd oro.

Hållbarhet

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

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

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

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2022 genomfördes koncerninterna omstruktureringar inom Uppsala kommuns bolagskoncern i enlighet med tidigare fattade beslut av kommunfullmäktige.

Den 1 januari 2022 överläts Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB och Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB från Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB. Efter överlåtelse kommer Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB att ägas till 0,1 procent av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB och till 99,9 procent av Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB. Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB kommer att ägas till 100 procent av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB.

I september 2021 beslutade kommunfullmäktige att fastigheterna i Uppsala Kommuns Fastighets AB dels ska avyttras externt, dels överlåtas internt inom kommunkoncernen. Den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar kommer att avyttras till extern aktör efter kommunstyrelsens godkännande. Försäljningsprocessen kommer pågå under våren 2022. Visar arbetet att en avyttring inte är möjlig kommer Uppsala Kommuns Fastighets AB bli ett dotterbolag under Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB. Uppsala Kommuns Fastighets AB fick även i uppdrag av kommunfullmäktige att omstrukturera den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgör hyresbostäder till sitt helägda dotterbolag Gottsunda Marknad AB för vidare överlåtelse av dotterbolaget till Uppsalahem AB. Gottsunda Marknad AB kommer överlåtas till Uppsalahem AB under första kvartalet 2022 och därefter namnändras till Uppsalahem Gottsunda AB.

Kungsängsverkets nuvarande miljötillstånd har en begränsning om att ansluta högst 200 000 personer, vilket förväntas nås under 2023. Uppsala Vatten och Avfall AB har arbetat med en ansökan om nytt miljötillstånd och beslut har tagits om att bygga om och förnya Kungsängsverket för att möta ett växande Uppsala. Ansökan lämnades till Mark- och miljödomstolen våren 2020 och bolaget har besvarat frågor från domstolen och myndigheter. Huvudförhandlingar är planerade till februari 2022.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel	1 780 588 478
Årets resultat	<u>366 461 360</u>
Utgående balanserade vinstmedel	2 147 049 838

Styrelsen föreslår att de stående vinstmedlen disponeras så att 2 147 049 838 kronor överförs i ny räkning.

Resultaträkning för koncernen

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN			
1 januari - 31 december			
Belopp i miljoner kronor		2021	2020
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	not 1, 26	3 457	3 282
Punktskatter		-5	-6
Aktiverat arbete		13	8
Övriga rörelseintäkter	not 2, 25	262	246
Summa rörelsens intäkter		3 727	3 529
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	not 26	-1 012	-878
Handelsvaror		-9	-97
Övriga externa kostnader	not 3	-401	-389
Personalkostnader	not 3	-718	-655
Av- och nedskrivningar	not 4	-1 091	-873
Övriga rörelsekostnader	not 5	-77	-262
Summa rörelsens kostnader		-3 308	-3 154
Rörelseresultat		419	375
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	not 6	33	520
Räntekostnader och liknande resultatposter	not 7	-232	-257
Summa resultat från finansiella investeringar		-199	264
Resultat efter finansiella poster	not 1	219	639
Skatt	not 8	-75	-28
Årets resultat		145	611
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		145	611

Balansräkning för koncernen

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

per 31 december

Belopp i miljoner kronor**2021****2020****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Immateriella anläggningstillgångar**

Övriga immateriella anläggningstillgångar

24

17

24**17****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

not 9

22 203

20 924

Maskiner och andra tekniska anläggningar

not 10

349

272

Inventarier, verktyg och installationer

not 11

2 694

2 551

Pågående nyanläggningar

not 12

2 603

3 310

27 850**27 057****Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga värdepappersinnehav

not 14

0

0

Uppskjutna skattefordringar

not 8,15

32

28

Fodringar hos Uppsala kommun

Andra långfristiga fordringar

not 15

27

31

59**59****Summa anläggningstillgångar****27 933****27 132****Omsättningstillgångar****Varulager**

Råvaror

1

0

Handelsvaror

0

1

1**1****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

149

139

Fordringar hos Uppsala kommun

334

118

Skattefordringar

36

39

Övriga fordringar

422

335

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

not 16

53

52

994**683****Likvida medel**

not 17

8

9

Summa omsättningstillgångar

1 003

693

SUMMA TILLGÅNGAR**28 936****27 825**

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

per 31 december

Belopp i miljoner kronor

		2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	not 23	370	370
Övrigt tillskjutet kapital		3 007	3 007
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 644	2 499
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		6 021	5 877
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	not 18	4	5
Avsättningar för övriga skatter	not 8	0	1
Avsättningar för uppskjuten skatt	not 8	522	444
Övriga avsättningar		182	132
		709	582
Långfristiga skulder			
	not 19,22,24		
Skulder till kreditinstitut		600	800
Skulder till Uppsala kommun		14 808	13 720
Övriga långfristiga skulder		707	651
		16 115	15 171
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 22	200	800
Skulder koncernkonto hos Uppsala kommun	not 20	425	94
Skulder till Uppsala kommun		4 532	4 432
Leverantörsskulder		411	374
Skatteskulder	not 8	5	5
Övriga skulder		113	107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 21	404	383
		6 091	6 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 936	27 825

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL					
Belopp i miljoner kronor	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	370	3 007	1 819	0	5 197
Erhållet aktieägartillskott			70		70
Övrigt			-1		-1
Årets resultat			611		611
Utgående balans 2020-12-31	370	3 007	2 499	0	5 877
Årets resultat			145		145
Utgående balans 2021-12-31	370	3 007	2 644	0	6 021
			2021-12-31		2020-12-31
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	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	419	375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar (+)	921	886
- nedskrivningar (+) /återförda nedskrivningar (-)	175	-13
- realisationsvinster (-) / -förluster (+)	-47	89
- avsättningar (+)	49	63
- övriga ej kassapåverkande poster (+) / (-)	5	0
Betald inkomstskatt (-)	2	-2
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-232	-257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 292	1 143
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av varulager	0	0
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr. fordringar och placeringar	-315	119
- ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder	37	-64
- ökning (+) / minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	415	-150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 429	1 049
Investeringsverksamheten		
Förvärv (-) / försäljning (+) av dotterbolag	32	403
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-1 944	-2 550
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar (-)	-8	-7
Försäljning av anläggningstillgångar (+)	103	1 008
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	421
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 817	-725
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott (+)	0	70
Upptagna lån (+)	8 970	8 982
Amortering av skuld (-)	-8 639	-9 410
Ökning (+) /minskning (-) av övriga långfristiga skulder	57	38
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	388	-319
Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank	-1	4
Kassa och bank vid årets början	9	5
Kassa och bank vid årets slut	8	9

Resultaträkning för moderbolaget

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET			
1 januari - 31 december			
Belopp i miljoner kronor		2021	2020
Rörelsens intäkter			
Fakturerad försäljning	not 2	12	13
Summa rörelsens intäkter		12	13
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	not 3	-12	-14
Summa rörelsens kostnader		-12	-14
Rörelseresultat		-1	-1
Resultat från finansiella investeringar			
Utdelning		372	2
Räntekostnader	not 7	-13	-15
Summa resultat från finansiella investeringar		359	-13
Resultat efter finansiella poster		358	-14
Mottaget koncernbidrag		241	235
Lämnat koncernbidrag		-233	-297
Årets resultat		366	-76

Balansräkning för moderbolaget

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET		
per 31 december		
Belopp i miljoner kronor		
	2021	2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar i dotterbolag	6 514	6 645
Fordringar hos dotterbolag	445	121
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 958	6 765
Summa anläggningstillgångar	6 958	6 765
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos dotterbolag	59	63
Skattefordringar	0	0
Övriga fordringar	0	3
Summa kortfristiga fordringar	60	66
Summa omsättningstillgångar	60	66
SUMMA TILLGÅNGAR	7 018	6 832

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

per 31 december

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital not 23		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	370	370
Reservfond	3 007	3 007
Summa bundet eget kapital	3 377	3 377
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst	620	696
Årets resultat	366	-76
Summa fritt eget kapital	986	620
Summa eget kapital	4 364	3 997
Obeskattade reserver (periodiseringsfond)	0	0
Långfristiga skulder not 19		
Obligationslån	0	0
Skulder till dotterbolag	778	663
Skulder till Uppsala kommun	900	1 300
Summa långfristiga skulder	1 678	1 963
Kortfristiga skulder		
Skulder till dotterbolag	546	643
Skulder till Uppsala kommun	405	180
Skulder koncernkonto hos Uppsala kommun	24	48
Summa kortfristiga skulder	976	872
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 018	6 832

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL					
Belopp i miljoner kronor	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	370	1 846	1 910	-123	4 003
Överföring resultat föregående år			-123	123	0
Erhållet aktieägartillskott			70		70
Årets resultat				-76	-76
Utgående balans 2020-12-31	370	1 846	1 857	-76	3 997
Överföring resultat föregående år			-76	76	0
Årets resultat				366	366
Utgående balans 2021-12-31	370	1 846	1 781	366	4 364
			2021-12-31		2020-12-31
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	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1	-1
- övriga ej kassapåverkande poster (+) / (-)	0	0
Betald inkomstskatt (-)	0	1
- erlagd ränta	-13	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-11	-16
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordringar och placeringar	-55	-64
- ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-10	443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-78	363
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott (-)	-135	-86
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-135	-86
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	0	70
Erhållet koncernbidrag (+)	197	120
Lämnat koncernbidrag (-)	-103	-268
Utdelning	372	2
Upptagna lån (+)	225	0
Amortering (-)	-400	-200
Ökning (-) / minskning (+) av övriga finansiella anläggningstillgångar	-193	0
Ökning (+) / minskning (-) av övriga långfristiga skulder	116	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	213	-277
Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank	0	0
Kassa och bank vid årets början	0	0
Kassa och bank vid årets slut	0	0

Redovisningsprinciper och värderingsregler

Allmänna redovisningsprinciper

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

Bedömningar och uppskattningar

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

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

Intäkter

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

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

Hysesintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser.

I koncernredovisningen elimineras koncernintern försäljning.

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

Taxorna ska täcka verksamhetens kostnader över tid.

Offentliga bidrag

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

Finansiella instrument

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

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

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

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

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

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

Leverantörsskulder värderas till det belopp som leverantörerna väntas betala.

Säkringsredovisning

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

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

Säkringsredovisningen kan avslutas av två huvudsakliga skäl:

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

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

Varulager

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per tillträdesdatum.

Immateriella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningar

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

Avskrivningstider

Följande avskrivningstider tillämpas inom koncernen:

Komponent	År	Procent
Fastighetsrelaterade komponenter:		
Markanläggning	7-50	2-14,3
Markinventarier	3-50	2,0-33,3
Byggnadsinventarier	3-50	2,0-33,3
Stomme och grund	20-100	1,0-5,0
Tak	15-50	2,0-6,7
Fasad	25-100	1-4
Installationer	12-50	2,0-8,3
Inre ytskikt	12-50	2,0-8,3
Hyresgästanpassning (lokaler)	Antagen längd på hyresgästanpassning	
Övrigt	5-50	2,0-20
Övriga anläggningstillgångar:		
Inventarier	3-10	10-33
Datorer, IT-investeringar	3-4	25-33
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-30	3,33-20
Fordon	5-10	20-10
Immateriella anläggningstillgångar	2-5	20-50

Avsättningar

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

Fonderade medel inom taxefinansierad verksamhet

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

Leasing

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

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som en materiell anläggningstillgång och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga

värde och nuvärdet av minimileasing-avgifterna vid ingången av avtalet. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- och kortfristiga skulder. De leasade tillgångarna skrivs av över respektive tillgångs nyttjandeperiod. Leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

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

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

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

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

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

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

Skatter

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

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

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

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

senare bedöms som sannolikt, att tillräckliga överskott kommer att finnas tillgängliga, återförs reduktionen.

Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp.

Kassaflödesanalys

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

Koncernredovisning

Förvärvsmetoden

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

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

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

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

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

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

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

Redovisning av tillskott och koncernbidrag i moderbolaget

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

Både erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Redovisade belopp i resultaträkningar, balansräkningar och noter

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

Nyckeltal

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

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

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

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

Noter till resultat- och balansräkningar

NOT 1 - SEGMENTSREDOVISNING		
Belopp i miljoner kronor	2021	2020
Fastighetsförvaltning		
Bruttoomsättning	2 715	2 569
Koncerninternt	-35	-34
Nettoomsättning	2 680	2 536
Resultat efter finansiella poster	349	753
Fritid och kultur		
Bruttoomsättning	95	121
Koncerninternt	0	0
Nettoomsättning	94	121
Resultat efter finansiella poster	-128	-134
VA och avfall		
Bruttoomsättning	699	638
Koncerninternt	-77	-76
Nettoomsättning	622	562
Resultat efter finansiella poster	11	30
Övrigt		
Bruttoomsättning	72	76
Koncerninternt	-12	-13
Nettoomsättning	61	64
Resultat efter finansiella poster	-12	-9
Totalt		
Bruttoomsättning	3 581	3 405
Koncerninternt	-124	-123
Nettoomsättning	3 457	3 282
Resultat efter finansiella poster	219	639

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

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
Övriga rörelseintäkter koncernen		
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	4	6
Realisationsvinst avyttring anläggningstillgång	44	96
Bidrag från staten	16	22
Bidrag från institutioner och Uppsala kommun	36	23
Ersättning för skador- försäkringsersättningar	19	18
Ersättning för förgäveskostnader	44	-
Övriga intäkter	98	81
	262	246
Fakturerad försäljning moderbolaget	2021	2020
Fakturerad försäljning	12	13
Varav till andra koncernbolag	100%	100%
Inga inköp från andra koncernbolag har skett under året		

NOT 3 - PERSONALKOSTNADER OCH ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Belopp i miljoner kronor	2021		2020	
Medelantalet medarbetare				
	Antal	varav män	Antal	varav män
Moderbolaget	0	0	0	0
Dotterbolag	1 145	57%	1 010	54%
Koncernen totalt	1 145	57%	1 010	54%

Fördelning mellan kvinnor och män i ledning

	2021		2020	
	kvinnor	män	kvinnor	män
Koncernen				
Styrelseledamöter	31%	69%	31%	69%
VD och övr. ledande befattningshavare	50%	50%	44%	56%
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	13%	88%	13%	88%
VD och övr. ledande befattningshavare	0%	100%	0%	100%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021		2020	
	Löner och andra ersättningar*	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)**	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	496	201 (45)	450	179 (42)
Koncernen totalt	496	201 (45)	450	179 (42)

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

** Av koncernens pensionskostnader avser 3,1 mnkr (6,0 mnkr) gruppen styrelse och VD.

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 3,8 mnkr (4,6 mnkr).

Löner och andra ersättningar fördelad mellan styrelseledamöter m fl och medarbetare

	2021		2020	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	13	483	17	433
Koncernen totalt	13	483	17	433

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

Uppsägningstiden för VD är 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 6 månader med en omställningsersättning motsvarande 12 månader, samma villkor oavsett vem som säger upp. Omställningsersättningen samordnas med inkomst av tjänst. Omställningsersättningen är inte semesterlönegrundande och ger inte rätt till avsättning till tjänstepension.

Uppsala bostadsförmedling AB

VD och bolaget har en ömsesidig uppsägningstid på 6 månader. Avtalet reglerar även omställningsersättning vid uppsagt avtal.

Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB

VD har rätt till 12 månaders omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner vid uppsägning från bolaget. Mellan parterna gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Om bolaget säger upp avtalet har VD rätt till omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB

Från VD:s sida är uppsägningstiden 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida ska ersättning motsvarande 12 månader utbetalas månadsvis.

Uppsala Konsert och Kongress AB

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

Uppsala Parkerings AB

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

Uppsala stadsteater AB

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

Uppsala Vatten och Avfall AB

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Revisionsuppdrag (lagstadgad revision)				
EY	0,0	0,0	0,0	0,0
PWC	2,5	2,4	0,4	0,2
KPMG	0,0	0,1	0,0	0,0
Lekmannarevisorer	0,5	0,4	0,1	0,1
Totalt	3,0	2,8	0,5	0,3
Revisionsverksamhet (utöver revisionsuppdraget)				
EY	0,0	0,0	0,0	0,0
PWC	0,6	0,2	0,0	0,0
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	0,6	0,2	0,0	0,0
Skatterådgivning				
EY	0,1	0,9	0,0	0,5
PWC	0,4	0,6	0,2	0,2
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	0,6	1,5	0,2	0,8
Övriga tjänster (t.ex. juridiska tjänster som rör annat än skatter)				
EY	4,2	0,4	0,0	0,0
PWC	1,1	0,8	0,0	0,0
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga	0,2	0,2	0,0	0,0
Totalt	5,5	1,3	0,0	0,0

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

	2021	2020
(koncernen)		
Mark och markanläggning	67	58
Byggnader som utgör anläggningstillgång	831	641
- varav nedskrivningar	175	12
- varav avskrivning på återförd nedskrivning	1	1
Maskiner	43	30
Inventarier	148	141
Övriga immateriella anläggningstillgångar	3	1
Totalt	1 091	873

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

	2021	2020
(koncernen)		
Bokfört värde vid utrantering av inventarier	29	21
Reaförlust vid avyttring av anläggningstillgång	1	162
Diskonteringsränta deponifond	1	1
Avsättning för kommande kostnader vid fastighetsavyttring	7	62
Övrigt	40	16
Totalt	77	262

NOT 6 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	1
Resultat från försäljning av andelar i aktieföretag	32	513
Resultat från försäljning av värdepapper	0	6
Totalt	33	520

NOT 7 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
Moderbolaget		
Ränta till Uppsala kommun	13	15
Koncernen		
Ränta	232	257
Totalt	232	257
varav avseende Uppsala kommun	169	184

NOT 8 - SKATT				
Belopp i miljoner kronor	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-1	13	0	0
Uppskjuten skatt	-74	-41	0	0
Summa skatt på årets resultat	-75	-28	0	0
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	219	639	358	-14
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-45	-136	-74	3
skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-143	-141	0	0
Avskrivning på uppskrivningar	-2	-2	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-2	-30	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	197	200	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	2	131	77	0
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-72	-69	0	0
Effekt av koncernbidrag	0	0	-2	13
Effekt av underskottsavdrag	0	0	-1	-13
Effekt av periodiseringsfonder/boksl.disp.	8	9	0	0
Övrigt	-17	11	0	-3
Redovisad skatt	-75	-28	0	0
Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2021 20,6 % (21,4 % för år 2020).				
Uppskjutna skattefordringar				
Redovisade uppskjutna skattefordringar avser:				
Temporära skillnader	30	27	0	0
Övrigt	2	1	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar	32	28	0	0
Uppskjutna skatteskulder				
Redovisade uppskjutna skatteskulder avser:				
Periodiseringsfonder	0	0	0	0
Temporära skillnader	524	445	0	0
Övrigt	-1	-1	0	0
Summa uppskjutna skatteskulder	522	444	0	0
Skatteskulder				
Avser inkomstskatt	5	5	0	0

NOT 9 - BYGGNADER OCH MARK

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	3 661	3 615
Årets anskaffningar	44	29
Förvärv av nytt bolag		
Årets försäljningar/utrangeringar	-5	-218
Omklassificeringar	168	235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 868	3 661
Ingående avskrivningar	-257	-214
Ack avskrivningar sålt utrangerat	12	15
Årets avskrivningar	-67	-58
Utgående ackumulerade avskrivningar	-312	-257
Ingående nedskrivningar	-7	-7
Återförd nedskrivning	7	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	1	-7
Utgående planenligt restvärde	3 557	3 397

NOT 9 - BYGGNADER OCH MARK - fortsättning

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	24 472	23 818
Årets anskaffningar	131	149
Årets försäljningar/utrangeringar	-195	-1 114
Omklassificeringar	1 845	1 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 253	24 472
Ingående investeringsbidrag	-254	-254
Utgående investeringsbidrag	-254	-254
Ingående avskrivningar	-6 314	-5 943
Årets försäljningar/utrangeringar	158	248
Årets avskrivningar	-644	-618
Omklassificeringar	11	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 789	-6 314
Ingående uppskrivningar	322	335
Årets avskrivning på Uppskrivning	-13	-13
Utgående ackumulerade uppskrivningar	309	322
Ingående nedskrivningar	-700	-702
Återförd nedskrivning	0	13
Årets nedskrivningar	-175	-12
Årets avskrivning på återförd nedskrivning (+)	1	1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-873	-700
Utgående planenligt restvärde	18 646	17 527
Byggnader och mark totalt		
Utgående planenligt restvärde	22 203	20 924
Taxeringsvärde	327 955	336 868
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	21 672	19 243
Verkligt värde	46 000	38 660

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

Uppsalahem AB tillämpar en så kallad samordnad värdering. Kalkylräntan för hyresbostäder varierar med ett viktat snitt på 5,2 (5,4) procent.

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

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

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	426	384
Årets anskaffningar	11	1
Årets försäljningar/utrangeringar	-3	-10
Omklassificeringar	130	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	564	426
Ingående avskrivningar	-154	-134
Ackumulerade avskrivningar sålt/utrangerat	4	10
Årets avskrivningar	-43	-30
Omklassificeringar	-21	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-214	-154
Utgående planenligt restvärde	349	272

NOT 11 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	3 492	3 051
Årets anskaffningar	46	72
Årets försäljningar/utrangeringar	-73	-19
Omklassificeringar	254	388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 719	3 492
Ingående investeringsbidrag	-14	-14
Utgående investeringsbidrag	-14	-14
Ingående avskrivningar	-927	-800
Ackumulerade avskrivningar sålt/utrangerat	53	14
Årets avskrivningar	-148	-141
Omklassificeringar	10	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 012	-927
Utgående planenligt restvärde	2 694	2 551

NOT 12 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	3 339	3 363
Årets anskaffningar	1 712	2 299
Årets försäljningar/utrangeringar	-19	-50
Omklassificeringar	-2 400	-2 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 632	3 339
Ingående investeringsbidrag	-28	0
Årets investeringsbidrag	0	-28
Utgående investeringsbidrag	-28	-28
Utgående planenligt restvärde	2 603	3 310

NOT 13 - AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERBOLAG

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
Ingående värde	6 696	6 548
Fusion av bolag	-262	0
Lämnade aktieägartillskott	131	147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 564	6 696
Ingående nedskrivningar	-51	-51
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-51	-51
Utgående planenligt restvärde	6 514	6 645

NOT 13 - AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERBOLAG - fortsättning						
Dotterbolag	Kapital-	Rösträtts-	Antal aktier	Ägd del av	Bokfört värde	
Belopp i miljoner kronor	andel	andel	och andelar	aktiekapital	2021	2020
Fyrishov AB*	100%	100%	5 000	21,8	-	21
Destination Uppsala AB	100%	100%	2 000	0,2	0	0
Uppsalahem AB	100%	100%	1 668	166,8	4 450	4 329
Uppsala bostadsförmedling AB	100%	100%	1 000	0,1	7	7
Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB	100%	100%	2 000	10,1	10	0
Uppsala Kommuns Fastighets AB	100%	100%	6 000	6,0	167	167
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB*	100%	100%	10 000	190,6	-	191
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	100%	100%	10 000	10,0	731	731
Uppsala Kommun Sport- och rekreationsfastigheter*	100%	100%	10 000	582,9	-	50
Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB	100%	100%	5 650	56,5	809	809
Uppsala Konsert och Kongress AB	100%	100%	1 550	1,5	48	48
Uppsala Parkerings AB	100%	100%	50	0,3	22	22
Uppsala Stadshus Holding AB	100%	100%	50 000	0,1	1	1
Uppsala stadsteater AB	100%	100%	20 560	5,1	80	80
Uppsala Vatten och Avfall AB	100%	100%	5 000	5,0	189	189
					6 514	6 645

* Dessa bolag har fusionerats in i Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB under 2021

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

Dotterbolag och dotterdotterbolag	Organisationsnummer	Säte
Destination Uppsala AB	556457-1460	Uppsala
Uppsalahem AB	556137-3589	Uppsala
- Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	556831-8348	Uppsala
- Uppsalahem Eksättragården AB	556862-0461	Uppsala
- Kretia 2 Fastighets AB	556938-3929	Uppsala
- Uppsalahem Elmer AB	556862-0453	Uppsala
Uppsala bostadsförmedling AB	556109-6628	Uppsala
Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB	556457-1452	Uppsala
Uppsala Kommuns Fastighets AB	556099-5077	Uppsala
- Gottsunda Marknad AB	556643-0608	Uppsala
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	556911-0751	Uppsala
Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB	556162-6606	Uppsala
- Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB	556396-3403	Uppsala
- Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	969643-4480	Uppsala
- Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB	916634-0183	Uppsala
- Uppsala Industrihus Cykeln AB	556445-3859	Uppsala
Uppsala Konsert och Kongress AB	556414-8301	Uppsala
Uppsala Parkerings AB	556044-4498	Uppsala
Uppsala Stadshus Holding AB	559226-7537	Uppsala
Uppsala stadsteater AB	556009-4095	Uppsala
Uppsala Vatten och Avfall AB	556025-0051	Uppsala

NOT 14 - ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Ingående värden	0,09	298,73
Årets anskaffning	0,00	0,04
Årets avyttringar	0,00	-298,68
Utgående värde	0,09	0,09

Avser	Bokfört värde		Marknadsvärde	
	2021	2020	2021	2020
Insatskapital SCR	0,01	0,01	0,00	0,01
HBV andel	0,04	0,04	0,04	0,04
Övrigt	0,05	0,05	0,05	0,05
Totalt	0,09	0,09	0,09	0,09

NOT 15 - ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Ägarandel Brf	0	0
Uppskjuten skattefordran	32	28
Fordran investeringsmoms	25	29
Övriga långfristiga fordringar	2	2
Totalt	59	59

NOT 16 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Förutbetalda hyror	6	6
Övriga förutbetalda kostnader	30	26
Upplupna intäkter	14	16
Övriga poster	3	4
Totalt	53	52

NOT 17 - KASSA OCH BANK

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Kassamedel	0	0
Disponibla tillgodohavanden	8	9
Totalt	8	9

NOT 18 - AVSÄTTNINGAR		
Belopp i miljoner kronor	2021	2020
Pensioner		
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	5	5
Årets avsättningar	0	0
Under året ianspråktaga belopp	0	0
Under året återförda belopp	-1	0
Belopp vid årets utgång	4	5
Övriga skatter		
Belopp vid årets ingång	1	16
Årets avsättningar	0	1
Under året ianspråktaga belopp	0	-1
Under året återförda belopp	-1	-15
Belopp vid årets utgång	0	1
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	444	409
Justering IB föregående år		-6
Årets avsättningar	88	90
Under året ianspråktaga belopp	-2	-7
Under året återförda belopp	-8	-42
Belopp vid årets utgång	522	444
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	132	69
Årets avsättningar	50	63
Belopp vid årets utgång	182	132
Totalt belopp vid årets utgång	709	582

Uppsala Vatten och Avfall AB har gjort fondering av medel för den framtida återställningen av Hovgårdens avfallsanläggning. Fondering är beräknad utifrån ett nuvärde på den bedömda framtida återställningskostnaden. Deponifonden uppgår till 35,8 mnkr i årsbokslut 2021.

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

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

	2021	2020
Moderbolaget		
Skulder till dotterbolag	778	663
Skulder till Uppsala kommun	900	1 300
	1 678	1 963
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	600	800
Skulder till Uppsala kommun	12 508	10 450
Övriga långfristiga skulder	109	65
	13 216	11 314

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

	2021	2020
Moderbolaget		
Skulder till dotterbolag	0	0
Skulder till Uppsala kommun	0	0
	0	0
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till Uppsala kommun	2 300	3 270
Övriga långfristiga skulder	598	586
Totalt	2 898	3 856

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

	2021	2020
Beviljad kredit	140	150

Koncernen

Beviljad kredit	1 800	1 610
-----------------	-------	-------

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

(koncernen)

	2021	2020
Semesterlöneskuld	36	30
Sociala avgifter	8	6
Upplupna räntor	11	27
Upplupna lönekostnader	8	12
Förskottsbetalade hyror	98	92
Förutbetalda intäkter	62	72
Förutbetalda brukningsintäkter VA-verksamhet	89	38
Förutbetalda hushållsavfallsavgifter	3	29
Skadestånd	21	22
Övrigt	69	56
Totalt	404	383

NOT 22 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
--------------------------	------	------

Koncernen**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar

avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:

- Fastighetsinteckningar	205	205
- Övriga ställda panter	1	1
Summa ställda panter	206	206

Eventualförpliktelser

Garantiförbindelser	3	3
Övriga eventualförpliktelser	1	2
Summa eventualförpliktelser	4	4

Moderbolaget

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

Eventualförpliktelser

Moderbolaget har lämnat kapitaltäckningsgaranti till samtliga dotterbolag förutom till Uppsala Stadshus Holding AB.

Not 23 - ANTAL AKTIER

	Kvotvärde	2021		2020	
		Antal	Kvotvärde	Antal	Kvotvärde
Koncernen	1 000 kr	370 000	1 000 kr	370 000	370 000
Moderbolaget	1 000 kr	370 000	1 000 kr	370 000	370 000

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

I Uppsalahems finanspolicy avsnitt 9 Derivatinstrument, står det:

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

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

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

Uppsala Kommuns Fastighets AB

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

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

Bolaget har erhållit ersättning om 0,2 miljoner kronor från Naturvårdsverket som gäller ersättning för solcellsanläggning. Beloppet har minskat anskaffningskostnaden av inventarien och har gått via balansräkningen.

Uppsala stadsteater AB

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

Uppsala Vatten och Avfall AB

Bolaget har erhållit lönebidrag samt trygghetsanställningsbidrag på sammanlagt 0,3 miljoner kronor av arbetsförmedlingen för år 2021. (Bokfört i resultaträkningen). Bolaget har även gjort en upplösning av tidigare erhållna investeringsbidrag inklusive årets avslutade investeringar på 2 740 tkr. (Bokfört i resultaträkningen). Bolaget har även erhållit stöd från Tillväxtverket avseende fördjupad vätgasstudie på 0,3 miljoner kronor. (Bokfört i resultaträkningen). Uppsala Vatten har även erhållit driftbidrag från Jordbruksverket på 10 439 tkr avseende stöd för gas som uppgraderas till fordonsgas. (Bokfört i resultaträkningen). Uppsala Vatten har även beviljats bidrag från Länsstyrelsen på 403 tkr avseende förstudie och pilotförsök på läkemedelsrening. (Bokfört i resultaträkningen). Uppsala Vatten har även beviljats bidrag från Länsstyrelsen, Naturvårdsverket, Spec (Lova) för diverse projekt för totalt 782 tkr. (Bokfört i resultaträkningen)

Uppsalahem AB redovisar i resultaträkningen 2021

Bolaget har under året mottagit 112 tkr i bidrag från Uppsala kommun för en trygghetsvårdinna i ett av deras områden. Bolaget har även fått 58 tkr i bidrag från staten avseende rabatter till lokalhyresgäster med anledning av covid-19 pandemin samt kompensation för höga sjuklönekostnader, 1 322 tkr.

Uppsala Bostadsförmedling AB

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

Uppsala Konsert & Kongress AB

Bolaget har under året mottagit 3 341 tkr i permitteringsstöd samt 7 165 tkr i omställningsstöd, bolaget har även erhållit 5 992 tkr i hyresrabatt.

Not 26 - OPERATIONELL LEASING

Belopp i miljoner kronor	2021		2020	
	Koncernen		Moderföretaget	
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	58	60	0	0
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Ska betalas inom 1 år	63	58	0	0
Ska betalas inom 1-5 år	172	163	0	0
Ska betalas senare än 5 år	44	4	0	0
Tillgångsslag				
Fordon	3	3	0	0
Kontorsinventarier	1	1	0	0
Lokaler	54	55	0	0
Övrigt	1	1	0	0
	58	60	0	0

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

Hyresintäkter

Kontraktsfallostruktur	2021		2021	
	Antal	Koncernen kontrakt Kontraktsvärde	Antal	Moderföretaget kontrakt Kontraktsvärde
Lokaler				
inom ett år		257 1 112		0 0
senare än ett år men före fem år		517 2 313		0 0
senare än fem år		59 795		0 0
Summa lokaler		833 4 219		0 0
Bostäder		17 386 1 358		0 0
Garage och p-platser		8 110 42		0 0
Övrigt		62 1		0 0

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

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

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 780 588 478
Årets resultat	366 461 360
Utgående balanserade vinstmedel	<u>2 147 049 838</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	<u>2 147 049 838</u>
	2 147 049 838

Not 28 - FUSION

Följande bolag har fusionerats med Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB:

Namn	Organisationsnummer	Fusionsdag
Fyrishov AB	556380-4524	2021-09-22
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	556911-0736	2021-09-22
Uppsala Kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB	556911-0744	2021-09-22

Överföring av räkenskaper har skett per 2021-09-22.

För Fyrishov AB ingår nettoomsättning och rörelseresultat uppgående till 51,5 mnkr respektive -7,0 mnkr för tiden före fusionens registrering i Uppsala kommun Arenor och Fastigheters AB:s resultaträkning.

För Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB ingår nettoomsättning och rörelseresultat uppgående till 20,4 mnkr respektive -6,5 mnkr för tiden före fusionens registrering i Uppsala kommun Arenor och Fastigheters AB:s resultaträkning.

För Uppsala Kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB ingår nettoomsättning och rörelseresultat uppgående till 115,5 mnkr respektive 30,0 mnkr för tiden före fusionens registrering i Uppsala kommun Arenor och Fastigheters AB:s resultaträkning.

Balansräkning i sammandrag Fyrishov AB, mnkr	2021-09-22
Materiella anläggningstillgångar	274
Finansiella anläggningstillgångar	90
Omsättningstillgångar	18
Summa tillgångar	382
Eget kapital	35
Långfristiga skulder	325
Kortfristiga skulder	21
Summa eget kapital och skulder	382

Balansräkning i sammandrag Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB, mnkr	2021-09-22
Materiella anläggningstillgångar	288
Finansiella anläggningstillgångar	100
Omsättningstillgångar	1 024
Summa tillgångar	1 411
Eget kapital	307
Långfristiga skulder	987
Kortfristiga skulder	117
Summa eget kapital och skulder	1 411

Balansräkning i sammandrag Uppsala Kommun Sport- och Rekreativfastigheter AB, mnkr	2021-09-22
Materiella anläggningstillgångar	1 691
Finansiella anläggningstillgångar	28
Omsättningstillgångar	-34
Summa tillgångar	1 686
Eget kapital	37
Långfristiga skulder	1 549
Kortfristiga skulder	99
Summa eget kapital och skulder	1 686

De överlättande företagens redovisningsprinciper har om så varit nödvändigt anpassats till det övertagande företagens redovisningsprinciper. Eventuell effekt har redovisats som en del av fusionsresultatet.

**Not 29 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER
RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Den 1 januari 2022 överläts Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB och Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB från Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB.

Kungsängsverkets nuvarande miljötillstånd har en begränsning om att ansluta högst 200 000 personer, vilket förväntas nås under 2023. Uppsala Vatten och Avfall AB har arbetat med en ansökan om nytt miljötillstånd och beslut har tagits om att bygga om och förnya Kungsängsverket för att möta ett växande Uppsala. Ansökan lämnades till Mark- och miljödomstolen våren 2020 och bolaget har besvarat frågor från domstolen och myndigheter.

Årsredovisningen undertecknades i Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Erik Pelling
Ordförande

Mohamad Hassan

Fredrik Ahlstedt

Jonas Petersson

Rickard Malmström

Jonas Segersam

Tobias Smedberg

Eva Christiernin

Torsten Falk
Arbetsstagarrepresentant

Joachim Danielsson
Verkställande Direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

Uppsala Stadshus Holding AB
Org nr 559226-7537

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- eget kapital	7
- kassaflöde	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets säte är i Uppsala.

Styrelsen för Uppsala Stadshus Holding AB avger härmed berättelse över bolagets verksamhet för räkenskapsåret 2021.

Uppsala Stadshus Holding AB (organisationsnummer 559226-7537) ägs till 100 procent av Uppsala Stadshus AB (organisationsnummer 556500-0642) och utgör tillsammans med 11 andra systerbolag Uppsala stadshuskoncern. Uppsala Stadshus AB ägs i sin tur av Uppsala kommun (organisationsnummer 212000-3005). Uppsala stadshuskoncern konsolideras in i Uppsala kommunkoncern, vilken redovisas i Uppsala kommuns årsredovisning.

Föremålet för Uppsala Stadshus Holding AB:s verksamhet är att förvärva, äga, förvalta och bedriva handel med fast egendom samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

Styrelsen består av tre ledamöter, vilka även ingår i moderbolaget Uppsala Stadshus AB:s styrelse.

Väsentliga händelser 2021

Uppsalas kommunfullmäktige fattade i april 2019 beslut att avyttra fastighetsbeståndet i de kommunala bolagen AB Uppsala Kommuns Industrihus (nu namnändrat till Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB - UTAB) och Uppsala Kommuns Fastighets AB (UKFAB). Uppsala Stadshus Holding AB (USAB Holding) samt fyra dotterbolag och åtta dotterdotterbolag bildades i slutet av 2019 i syfte att hantera avyttringarna. Till följd av beslutet avyttrades alla bolag utom ett under 2020. Det återstående bolaget, AB Boländerna 20:1, avyttrades under 2021.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 0,1 (459) miljoner kronor. Årets resultat har påverkats av en tilläggsköpeskilling hänförlig till en av de försäljningar som genomfördes under 2020. Den intäkten möts av en kostnad kopplad till försäljningen av ett av bolagen där alla mellanhavanden med köparen ännu ej slutreglerats.

Händelser efter balansdagen

En tilläggsköpeskilling på 6 miljoner kronor, avseende ett av de bolag som avyttrades 2020, har influtit början av 2022.

Från en av de köpare som förvärvade bolag av USAB Holding under 2020 har kommit krav på ersättning för sanering av mark. Det är ännu inte känt exakt hur stor ersättningen kommer att bli, men den kommer med god marginal kunna hanteras inom ramen för bolagets egna kapital.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel	111 822 206
Årets resultat	<u>141 154</u>
Utgående	111 963 360

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas	75 000 000
I ny räkning överförs	36 963 360

Moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Uppsala Stadshus AB, org. nr 556500-0642, Uppsala.

Översikt 2021 och 2020

	2021	2020
Nettoomsättning, kr	0	44 100
Resultat efter finansiella poster, kr	128 654	481 797 206
Soliditet, procent	61,4	88,4

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Bolaget endast bedrivit verksamhet under 2020 och 2021 varför nyckeltal endast redovisas för dessa år.

Resultaträkning

RESULTATRÄKNING			
Belopp i kronor	Not	2021	2019-11-14- 2020-12-31 *)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	44 100
Summa rörelsens intäkter		0	44 100
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-6 700 327	-76 613 049
Personalkostnader	2	0	0
Summa rörelsens kostnader		-6 700 327	-76 613 049
Rörelseresultat		-6 700 327	-76 568 949
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	6 828 981	558 366 155
Summa resultat från finansiella investeringar		6 828 981	558 366 155
Resultat efter finansiella poster		128 654	481 797 206
Mottaget koncernbidrag		12 500	25 000
Årets resultat		141 154	481 822 206

*) Den resultaträkning som redovisades 2020 avsåg perioden 2019-11-14 - 2020-12-31 till följd av ett förlängt räkenskapsår.

Balansräkning

BALANSRÄKNING			
per 31 december			
Belopp i kronor	Not	2021	2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotterbolag		0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		0	50 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Koncerninterna fordringar		1 329 020	1 375 506
Fordran koncernkonto Uppsala kommun		26 143 490	388 296 274
Övriga fordringar	4	155 000 000	155 493 279
Summa kortfristiga fordringar		182 472 510	545 165 059
Summa omsättningstillgångar		182 472 510	545 165 059
SUMMA TILLGÅNGAR		182 472 510	545 215 059

BALANSRÄKNING			
per 31 december			
Belopp i kronor		2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		111 822 206	0
Årets resultat		141 154	481 822 206
Summa fritt eget kapital		111 963 360	481 822 206
Summa eget kapital		112 013 360	481 872 206
Avsättningar			
Övriga avsättningar	5	70 200 000	62 290 653
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	259 150	1 052 200
Summa kortfristiga skulder		259 150	1 052 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 472 510	545 215 059
Ställda panter			
		0	0
Ansvarsförbindelser			
	7	0	0

Eget kapital

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL					
Belopp i kronor	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång 2019-11-14	0	0	0	0	0
Nyemission	50 000	-	-	-	50 000
Årets resultat (2019-11-15 - 2020-12-31)	-	-	-	481 822 206	481 822 206
Utgående balans 2020-12-31	50 000	0	0	481 822 206	481 872 206
Överföring resultat föregående år			481 822 206	-481 822 206	
Utdelning	-	-	-370 000 000	-	-370 000 000
Övrigt	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	141 154	141 154
Utgående balans 2021-12-31	50 000		111 822 206	141 154	112 013 360

Kassaflödesanalys

KASSAFLÖDESANALYS		
per 31 december		
Belopp i kronor	2021	2020
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-6 700 327	-76 568 949
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avsättningar (+)	7 909 347	62 290 653
- övriga ej kassapåverkande poster (+) / (-)	62 500	0
Betald inkomstskatt (-)	0	0
- erhållen ränta	0	0
- erlagd ränta	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 271 520	-14 278 296
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordringar och placeringar	362 692 549	-389 671 780
- ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-793 050	1 231 651
Kassaflöde från den löpande verksamheten	363 171 019	-402 718 425
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-370 000 000	0
Försäljning av dotterbolag	6 828 981	402 568 425
Ökning (-) / minskning (+) av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-363 171 019	402 718 425
Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank	0	0
Kassa och bank vid årets början	0	0
Kassa och bank vid årets slut	0	0

Noter till resultat-och balansräkningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Not 2 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda under året.

NOT 3 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Belopp i kronor	2021	2020
Resultat från försäljning av från andelar i dotterbolag	6 828 981	558 366 155

NOT 4 - ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i kronor	2021	2020
Holdbackbelopp i samband med försäljning av bolag	155 000 000	155 000 000

NOT 5 - AVSÄTTNINGAR

Belopp i kronor	2021	2020
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	62 290 653	0
Årets avsättningar	7 909 347	62 290 653
Belopp vid årets utgång	70 200 000	62 290 653

Avsättningarna avser kostnader för identifierade åtgärder som säljaren enligt avtal åtagit sig att stå för avseende fastigheten Kvarngärdet 27:2.

NOT 6 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i kronor	2021	2020
Konsultkostnader i samband med avyttringar	246 650	1 027 200
Revisionsarvode	12 500	25 000
Totalt	259 150	1 052 200

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

I de avtal som upprättats mellan Uppsala Stadshus Holding AB och köparna avseende de dotterbolag (inkl. dotterdotterbolag) som avyttrats under 2020 finns avsnitt som bland annat behandlar garantianspråk, skadelöshetsåtagande samt särskilda åtaganden. Det har inte varit möjligt att bedöma de eventuella framtida belopp som garantianspråken, skadelöshetsåtagandena samt de särskilda åtagandena kan medföra. Därmed har inget belopp för eventalförpliktelser bokats. Däremot har avsättningar (se not 5) gjorts för de brister som identifierats och som det ankommer på säljaren att åtgärda enligt avtal.

Not 8 - FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Belopp i kronor

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	111 822 206
Årets resultat	<u>141 154</u>
Utgående balanserade vinstmedel	111 963 360

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas	75 000 000
i ny räkning överförs	<u>36 963 360</u>
	111 963 360

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär att soliditeten sjunker från 61,4 procent till 34,4 procent.

Soliditeten bedöms vara betryggande och likviditeten bedöms vara fortsatt stark.

Utbetalning av utdelningen sker i anslutning till årsstämman i april 2022

Not 9 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS SLUT

En tilläggsköpeskilling på 6 miljoner kronor, avseende ett av de bolag som avyttrades under 2020, har influtit början av 2022.

Från en av de köpare som förvärvade bolag av USAB Holding under 2020 har kommit krav på ersättning för sanering av mark. Det är ännu inte känt exakt hur stor ersättningen kommer att bli, men den kommer med god marginal kunna hanteras inom ramen för bolagets egna kapital.

Uppsala Stadshus Holding AB
559226-7537

Årsredovisningen undertecknades i Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Erik Pelling
Ordförande

Fredrik Ahlstedt
Styrelseledamot

Mohamad Hassan
Styrelseledamot

Årsredovisningen undertecknades i Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 -- 2021-12-31

för

Uppsala stadsteater AB

556009-4095

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändring av eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 -- 2021-12-31

för

Uppsala stadsteater AB

556009-4095

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändring av eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den -. Stämman beslutade tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Uppsala den -

Petra Brylander
Verkställande direktör

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

ÅRSREDOVISNING FÖR UPPSALA STADSTEATER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala stadsteater AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Uppsala stadsteater AB är en Sveriges främsta konstnärliga teatrar med stark lokal förankring samt goda nationella och internationella relationer. Bolaget strävar efter att aktivt bidra till en utveckling av kulturlivet i Uppsala och stärka Uppsala som en attraktiv stad.

Uppsala stadsteater, grundad 1951, har som en av landets tre största stadsteatrar en betydande roll inom svenskt och regionalt kulturliv. På de fyra scenerna presenteras en bred repertoar med konstnärlig höjd och djup för människor i livets alla skeenden. Med klassiska verk, musikteater på hög nivå samt nyskrivna samhällsorienterade uppsättningar bidrar teatern till att stärka och utveckla Uppsalas kulturliv. Vi gästspelar även utanför huset och samarbetar med andra teatrar i och utanför Sverige, samt arrangerar gästspel inom performance, nycirkus och dans.

Varje år tar omkring 80 000 personer del av utbudet bestående av ett 20-tal egna produktioner, gästspel och andra aktiviteter.

Uppsala stadsteater har också dramapedagogisk verksamhet. Den vilar på fyra grundpelare - ungdomsensemblen, pedagogiskt arbete i skolorna, teaterföreställningar och pedagogiskt arbete på teatern.

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

Bolagets säte är Uppsala.

Ägarförhållande

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642, med säte i Uppsala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pandemin har fortsatt att drabba bolaget hårt. Under januari-augusti hade teater helt stängt för publik och i januari månad var alla medarbetare tvungna att arbeta hemma efter ett beslut från Uppsala kommun. VD lyckades få beslut på ett undantag för teatern från 1 februari då bolaget behövde återuppta arbetet på plats för att kunna genomföra planerad verksamhet inför nästa säsong. Då teatern är en tillverkande teater som spelar originalverk kan den inte ha ateljéer stängda under längre tid då det påverkar repertoaren framåt, det vill säga, hade inte teatern kunnat arbeta under våren hade det inte funnits något att spela under hösten -21.

Förutom att tillverka och förbereda för kommande säsong repeterades det och produktionen *Arseknik och gamla spetsar* togs fram som skulle haft premiär i mars -21 men som nu flyttades till september -22.

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

För att undvika smittspridning bland skådespelare, maskörer och påklädare användes snabbtester dagligen vilket föll väl ut och teatern kunde slutföra produktionen med en "intern premiär" för att sedan filma av och spara allt inför framtiden.

Teatern tog även fram två digitala produktioner för barn och unga som visades i skolorna med stor framgång. *Blåkepsen och Vargluvan* visades för över 10 000 barn i grundskolor över hela landet.

Teatern startade också upp ett helt nytt format, Podd-teater som är radioteater i poddformat och går att lyssna på där poddar finns. Konceptet togs fram och producerades i egen regi. Det blev sju korta pjäser under våren under namnet *Den sista festen*, ett helt nytt sätt att möta publik för en nedstängd teater.

Den planerade satsningen på sommartheater i Gottsunda, *Loranga, Loranga* genomfördes under 2021. För att möta kraven på restriktioner hyrdes ett tält och publiken var tvungen att ha biljett för att komma in även om det var fri entré. Trots detta blev det en riktig succé med långa köer utanför tältet varje kväll.

Under våren har teatern tagit fram en ny visuell identitet och en grafisk profil som implementerats tillsammans med en ny kommunikationsplattform och därmed kunde säsongen öppna med ett nytt uttryck som gjorde avtryck på publik och bransch.

I september öppnade teatern för publik igen på alla fyra scener men med restriktioner. Avstånd mellan sällskap och begränsade salonger. 29 september släppte alla restriktioner och teatern kunde återgå till vanlig verksamhet vilket var välbehövligt. Både för intäkterna och alla medarbetare.

Höstens premiärer var alla nyskrivna verk och fick ett otroligt fint mottagande av både publik och press. Däribland kan nämnas *Djur som hatar människor* som var en stor musikteaterproduktion.

1 december infördes kravet på vaccinationsbevis för publiken. Teatern fick rutinerna på plats snabbt trots den otroligt korta framförhållningen men biljettförsäljningen sjönk markant.

Sammantaget har året varit mycket svårt då teatern inte själv har fått anpassa verksamheten efter pandemin utan tvingats lyda under beslut från regering, region och kommun. Att vara utpekade som en plats där smitta sprids när det inte funnits belägg för detta har skrämt bort publiken och skadat både varumärket och bolagets ekonomi avsevärt.

Omsättning, resultat och ställning (kSEK)

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 149	7 231	13 540	12 266	17 217
Rörelseresultat	-79 239	-76 546	-76 000	-73 306	-69 450
Resultat efter finansiella poster	-79 368	-76 613	-76 032	-73 439	-69 537
Balansomslutning	119 907	112 030	110 293	105 445	102 509
Soliditet (1)	73,2%	79,3%	79,1%	83,2%	82,7%
Medelantal anställda	99	96	104	97	95

(1) Justerat eget kapital*/ Balansomslutning

*) Eget kapital inklusive 78,6% av obeskattade reserver

Förväntad framtida utveckling

Målet är att uppfylla moderbolagets ägardirektiv och avkastningskrav.

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	74 261 008
Årets resultat	-369 564
	<hr/>
	73 891 444

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
i ny räkning balanseras

	73 891 444
	<hr/>
	73 891 444

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (kSEK) där ej annat anges.

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

RESULTATRÄKNING

(alla belopp är i kSEK)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter mm			
Nettoomsättning	4, 5	6 149	7 231
Övriga rörelseintäkter	6	18 497	20 776
		<u>24 646</u>	<u>28 007</u>
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-3 009	-3 118
Övriga externa kostnader	7, 8	-36 183	-41 874
Personalkostnader	9	-61 351	-56 066
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 341	-3 413
Övriga rörelsekostnader		-1	-82
		<u>-103 885</u>	<u>-104 553</u>
Rörelseresultat		-79 239	-76 546
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-129	-67
		<u>-129</u>	<u>-67</u>
Resultat efter finansiella poster		-79 368	-76 613
Bokslutsdispositioner	11	78 999	76 339
Skatt på årets resultat	12	-	-
ÅRETS RESULTAT		-369	-274

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

BALANSRÄKNING

(alla belopp är i kSEK)

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	13	12 160	12 460
Investering i annans fastighet	14	14 674	9 501
		26 834	21 961
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		4 739	4 739
Bostadsrätt		121	121
		4 860	4 860
Summa anläggningstillgångar		31 694	26 821
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		131	560
Koncernkonto		25	16
Fordringar hos koncernföretag		78 828	74 635
Övriga fordringar		2 652	2 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6 577	7 217
		88 213	85 209
Summa omsättningstillgångar		88 213	85 209
SUMMA TILLGÅNGAR		119 907	112 030

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
(alla belopp är i kSEK)			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 140	5 140
Reservfond		2 293	2 293
		<u>7 433</u>	<u>7 433</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		74 261	74 535
Årets resultat		-369	-274
		<u>73 892</u>	<u>74 261</u>
Summa eget kapital		81 325	81 694
Obeskattade reserver	17	8 250	9 150
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		679	929
Leverantörsskulder		4 903	4 615
Koncernkonto		12 239	7 903
Skulder till koncernföretag		-157	152
Övriga kortfristiga skulder		2 348	1 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	10 320	5 669
		<u>30 332</u>	<u>21 186</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 907	112 030

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(alla belopp är i kSEK)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa Eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst inklusive årets resultat	
Ingående eget kapital per 1 januari 2020	5 140	2 293	74 535	81 968
Årets resultat			-274	-274
S:a förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med aktieägare	-	-	-274	-274
S:a transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital per 31 december 2020	5 140	2 293	74 261	81 694
Ingående eget kapital per 1 januari 2021	5 140	2 293	74 261	81 694
Årets resultat			-369	-369
S:a förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med aktieägare	-	-	-369	-369
S:a transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital per 31 december 2021	5 140	2 293	73 892	81 325

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

KASSAFLÖDESANALYS

(alla belopp är i kSEK)

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-79 239	-76 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		3 341	3 413
Realisationsförlust		–	73
Övriga ej kassapåverkande poster		–	–
Avsättningar		–	–
		<u>-75 898</u>	<u>-73 060</u>
Erlagd ränta		-129	-67
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-76 027	-73 127
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		429	-466
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 433	1 868
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder		288	1 509
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		8 859	-1 898
Summa förändring i rörelsekapitalet		6 143	1 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-69 884	-72 114
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-8 215	-6 688
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		–	–
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		–	4 802
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 215	-1 886
Finansieringsverksamheten			
Erhållet koncernbidrag		78 099	74 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		78 099	74 000
Årets kassaflöde		–	–
Likvida medel vid årets början		–	–
Likvida medel vid årets slut		–	–

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

NOTER TILL ÅRSREDOVISNINGEN

(alla belopp är i kSEK)

Not 1 Allmän information

Uppsala stadsteater AB med organisationsnummer 556009-4095 är ett aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Uppsala. Adressen till huvudkontoret är Box 1001, 751 40 Uppsala. Uppsala stadsteater AB bedriver konstnärlig teater med stark lokal förankring med goda internationella relationer. Moderföretag i den största koncernen som Uppsala stadsteater AB är dotterföretag till och där koncernredovisningen upprättas är Uppsala Stadshus AB, org.nr. 556500-0642, med säte i Uppsala.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Nettoomsättningen innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda varor och tjänster i bolagets löpande verksamhet. Nettoomsättning redovisas exklusive mervärdeskatt, returer och rabatter. Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och när huvudsakligen alla risker och rättigheter som är förknippade med ägandet övergått till köparen, vilket normalt inträffar i samband med leverans.

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

I de fall köpevillkoren innebär att köparen erhåller en finansiering är intäktens verkliga värde nuvärdet av alla framtida betalningar.

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Leasingavtal

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Uppsala stadsteater AB
556009-4095**Utländsk valuta**

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Omräkning av poster i utländsk valuta

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

Offentliga bidrag

Inkomster från offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts och de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt inkomsten kan beräknas tillförlitligt. Offentliga bidrag har värderats till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått/beräknas få.

Inkomster från offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs och de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget och inkomsten kan beräknas tillförlitligt. Offentliga bidrag har värderats till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått/beräknas få.

Bidrag som mottagits före dess att villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas som skuld.

Offentliga bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång minskar tillgångens anskaffningsvärde

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Investering i annans fastighet	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Kassa och bank

I kassa och bank ingår kassa, banktillgodohavanden och i förekommande fall övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Vid varje balansdag utvärderar företaget om det finns indikationer på att en eller flera av företagets tillgångar minskat i värde. Om så är fallet skrivs dessa ned till värdet som sätts av marknaden.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av Uppsala stadsteater ABs redovisningsprinciper

I följande avsnitt beskrivs de viktigaste bedömningar, förutom de som innefattar uppskattningar (se ovan), som företagsledningen har gjort vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper och som har den mest betydande effekten på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna.

Företaget klassificerar samtliga leasingavtal som operationella. Effekten av den eventuella förlust eller vinst som kan uppkomma bedöms ej vara väsentligt

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Not 4 Nettoomsättningens fördelning

Rörelsegren	Nettoomsättning	
	2021	2020
Biljettintäkter	6 183	1 113
Förändring biljettintäkter ej spelade, netto	-2 497	3 438
Uthyrning och övrig försäljning	2 463	2 680
Summa	6 149	7 231

Not 5 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern, mm

	2021	2020
Inköp	5,8%	4,9%
Försäljning	22,8%	15,4%

Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Offentliga bidrag	18 497	20 774
Valutakursvinster	–	2
Summa	18 497	20 776

Offentliga bidrag i form av lönebidrag uppgår till kSEK 0 (29) samt sjuklöneersättning uppgår till kSEK 6 (469).

Verksamheten uppbär offentliga bidrag genom Samverkanmodellen, till vilken Statens kulturråd fördelar medel till län och regioner, som i sin tur fördelar anslagen inom respektive län/region. Bidraget söks årligen från Kultur och bildning i Region Uppsala.

Under verksamhetsåret har teatern även tagit del av projektstöd från Kultur och bildning Region Uppsala och från Statens kulturråd gällande barn och ungdomsprojekt.

Not 7 Uppllysning om operationella leasingavgifter mm

	2021	2020
Leasingåtagandet avser leasing av bilar samt lokalhyror		
Årets leasingkostnader	14 741	15 263
Framtida leasingavgifter som förfaller		
Inom ett år	15 447	15 460
Mellan ett år och fem år	16 362	29 259
Mer än fem år	–	–

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
revisionsuppdrag	95	88
Lekmannarevisorer	20	17
Summa	115	105

Med revisionsuppdraget avses arvode för den lagstadgade revisionen, d.v.s. sådant arbete som varit nödvändigt för att lämna revisionsberättelsen, samt så kallad revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget.

Not 9 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda och dess könsfördelning	2021	2020
<i>Sverige</i> Kvinnor	53	54
Män	46	42
Totalt	99	96

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	2021-12-31	2020-12-31
<i>Sverige</i>		
Antal styrelseledamöter inkl suppleanter	18	18
varav kvinnor	13	13
Antal övriga befattningshavare inkl VD	9	7
varav kvinnor	7	6

	2021	2020
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 273	1 227
(varav tantiem och därmed jämställd ersättning)	–	–
Övriga anställda	40 596	38 757
Totala löner och ersättningar	41 869	39 984
Sociala kostnader enligt lag och avtal	13 460	12 246
<i>Pensionskostnader:</i>		
Styrelsen och verkställande direktören	212	202
Övriga anställda	3 035	2 723
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	58 576	55 155

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Not 9 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader fortsättning

Upplysning om sjukfrånvaro	2021	2020
Total sjukfrånvaro i timmar	3 693	6 082
Sjukfrånvaro för kvinnor	1 304	3 451
Sjukfrånvaro för män	2 389	2 631
Sjukfrånvaro anställda under 29 år	218	625
Sjukfrånvaro anställda 30-49 år	1 982	2 735
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	1 493	2 722

Avtal om avgångsvederlag

Uppsala stadsteaters VD Petra Brylander har en anställning till och med 31 juli 2025.

Mellan Uppsala stadsteater och VD Petra Brylander gäller en ömsesidig uppsägning om 6 månader.

Om arbetsgivaren säger upp avtalet har Petra Brylander rätt till omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner (ej semester eller pensionsgrundande).

Bolaget skall lämna besked senast ett år före kontraktstidens utgång om anställningen önskas förlängas.

Om sådant besked ej lämnas förlängs kontraktet med ett år tom 31 juli 2026.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, övriga	-129	-67
Summa	-129	-67

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Avskrivningar utöver plan	900	-2 400
Erhållet koncernbidrag	78 099	78 739
Summa	78 999	76 339

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Not 12 Skatt på årets resultat

		2021	2020
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:			
Aktuell skatt		-	-
Redovisad skatt		-	-
Redovisat resultat före skatt		-369	-274
Skatt enligt gällande skattesats	20,6% (21,4%)	16 349	16 394
Skatteeffekt av:			
Ej avdragsgilla kostnader		-76	-58
Koncernbidrag		-16 088	-16 850
Övrigt		-185	514
Redovisad skatt		-	-

Not 13 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 266	31 864
Inköp	2 274	2 283
Försäljningar/utrangeringar	-	-881
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 540	33 266
Ingående avskrivningar	-20 806	-18 966
Årets avskrivningar enligt plan	-2 574	-1 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 380	-20 806
Utgående planenligt restvärde	12 160	12 460

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Not 14 Investering i annans fastighet

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 601	16 196
Inköp	5 941	4 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 542	20 601
Ingående avskrivningar	-11 100	-10 335
Årets avskrivningar enligt plan	-768	-765
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 868	-11 100
Utgående planenligt restvärde	14 674	9 501

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror	3 334	3 227
Upplupna intäkter	–	90
Övriga förutbetalda kostnader	3 243	3 900
Summa	6 577	7 217

Not 16 Eget kapital

Aktieslag	Antal aktier	Kvot värde (SEK)	Antal röster per aktie	2021-12-31	2020-12-31
A-aktie	20 560	250	1	5 140	5 140
Summa	20 560		20 560	5 140	5 140

I övrigt hänvisas till specifikationen Förändring av eget kapital.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	74 261 008
Årets resultat	-369 564
	<u>73 891 444</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
i ny räkning balanseras

73 891 444
<u>73 891 444</u>

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Not 17 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar utöver plan	8 250	9 150
Summa	8 250	9 150

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalkostnader	4 557	3 248
Förutbetalda Intäkter	5 250	883
Övriga	513	1 538
Summa	10 320	5 669

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Ja	Ja

Eventalförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
Garantiförbindelse, Svensk scenkonst	1 439	1 504
Summa	1 439	1 504



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Stadsteater AB, org.nr 556009-4095

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Stadsteater AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Stadsteater ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Stadsteater AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 21 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

Uppsala stadsteater AB
556009-4095

Not 20 Händelser efter balansdagen

Från och med 12 januari 2022 tillåts endast sällskap på maximalt 8 personer och minst 1 meter mellan sällskapen vid allr sammankomster och offentliga tillställningar inomhus.

Detta innebär att teatern måste boka om och återköpa biljetter till redan slutsålda föreställningar på stora scen. Bolagets ekonomi, i synnerhet biljettintäkterna, kommer att påverkas av pandemin under 2022.

Uppsala den 7 februari 2022

Agneta Gille
Styrelseordförande

Petra Brylander
Verkställande direktör

Sten Aleman
Styrelseledamot

Lena Cederschiöld
Styrelseledamot

Mats Hansén
Styrelseledamot

Küllike Montgomery
Styrelseledamot

Ehsan Nasari
Styrelseledamot

Leif Nordenstorm
Styrelseledamot

Lisa Rauséus Skiöld
Styrelseledamot

Andrzej Sobkowiak
Styrelseledamot

Bo Östen Svensson
Styrelseledamot

Kjell Viberg
Styrelseledamot

Åsa Forsblad Morisse
Personalrepresentant

Katarina Bohm
Personalrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

2021





PROJEKTLEDNING & REDAKTION:

Maria Norlin och Nina Rubensson, Uppsalahem

FORMGIVNING: Uppsalahem och Bulldozer Kommunikationsbyrå

PRODUKTION: Bulldozer Kommunikationsbyrå

ILLUSTRATION: Jonas Bergstrand

FOTO: Petra Vikner, Kid Reslegård Svedberg

TRYCK: Tryckservice AB

PAPPER: Multidesign

INNEHÅLL

HÅLLBARHETSREDOVISNING

VD-ord	4
Uppsalahems värdekedja	6
Uppsalahem i korthet	8
Hållbarhet på Uppsalahem	9
Med hållbarhet i fokus	10
Ägaridé	12
Miljömål och indikatorer	13
Intressentdialog	14
Väsentlighetsanalys	15
Riskhantering	16
Ett levande Uppsala	18
Året som gått	20
Hantering av covid-19-pandemin	22

TILLHANDAHÅLLA HEM FÖR OLIKA

Erbjuda bostäder för alla stadier i livet	25
Tillhandahålla prisrimliga hyror	27

VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA

Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen	29
Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	34

KLIMAT & MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN

Bygga och förvalta hållbara bostäder	41
Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan	46
Möjliggöra en hållbar livsstil	47

ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS

Arbeta för jämställdhet och inkludering	49
Erbjuda goda arbetsvillkor	51

ANSVARSFULLA AFFÄRER

Ha en långsiktig hållbar ekonomi	55
Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan	57
Bedriva ett ansvarsfullt företagande	59
Organisation och styrning	60
Styrelse och ledningsgrupp	62
GRI-index	64
GRI-appendix	66

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året som gått	69
Femårsöversikt	72
Uppsalahems fastigheter	73
Sammanfattande värdeutlåtande	75
Finansiering	76

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	80
Balansräkning koncernen	82
Balansräkning moderbolaget	84

Förändring av eget kapital	86
Kassaflödesanalys	87
Redovisningsprinciper	88
Noter	90
Förslag till resultatdisposition	100
Revisionsberättelse	101

ÖVRIGT

Definitioner	103
Fastighetsbestånd	104
Karta	108

NYA TAG OCH LJUS I TUNNELN

2021 var året då vi försökte gå tillbaka till någon slags ny normalitet, samtidigt som mycket var på paus och fick flyttas fram. Världen präglades i stort fortfarande av galopperade smittspridning, samtidigt som vaccinet gav oss hopp om ljus i tunneln. Parallellt går vi igenom regeringsskris, under några veckors tid under våren dödas fem kvinnor och gängskjutningarna eskalerar. Hur ska vi som bostadsbolag förhålla oss till allt detta? Hur kan vi hjälpa till, hur kan vi förebygga och hur kan vi bidra till att vår stad blir en trygg plats för alla?

FÖRÄNDRING TAR TID

Det här är frågor som hållit mig vaken under året. För det är svåra frågor att lösa. Vi kan inte göra allt, men vi ska ta så mycket ansvar vi kan och mäktar med. I år har vi funnits i 75 år och i mitt jobb som vd ingår det att ständigt fundera på hur vi kan bli bättre och putta vår organisation i rätt riktning. När jag ser tillbaka på 2021 så har vi startat ett antal förbättrings- och förändringsprojekt, samtidigt som vi har försökt höja våra servicenivåer. Vi har kommit en bit på vägen, men förändring tar tid och är ofta svårare än vad man vill tro. Hela branschen utvecklas i rask takt och om våra bostäder ska vara de som folk helst vill bo i även i framtiden så krävs det att vi är lyhörda för omvärldsförändringar och fortsätter att utvecklas. Att jobba med ständiga förbättringar är därför en nödvändig del av vår vardag, men vi kan självklart inte förbättra allt samtidigt.

FÖRBÄTTRINGSARBETET UNDER ÅRET

Jag vill särskilt lyfta fram några områden som betytt extra mycket för oss 2021. Vi har tilldelats Uppsala kommuns kvalitetspris, vilket är ett kvitto på att vi är på rätt väg i vårt förändringsarbete. Vi får priset för att vi uppvisar goda resultat jämfört med andra i branschen och för att vi prioriterar att förstå våra kunders behov. Juryn pekar också på att vi har en gedigen struktur kring uppföljning, kvalitetssäkring och förbättringsarbete. Jag vet att det är en oerhört bra grund för vårt bidrag till en bättre och tryggare stad.

Att se en av våra anställda på förstasidan på UNT i en viktig hållbarhetsfråga ger

oss också kraft. Annika Billstam, projektutvecklare, lyckades med detta genom att berätta om vårt arbete med hållbar hantering av dagvatten i ett av våra områden, Bäcklösa. Tillsammans med RISE och våra projektpartners beviljades vi stöd av Vinnova för att utveckla en mer hållbar hantering av dagvatten i perspektivet av klimatförändringar och urbanisering. När skyfallen blir fler och innehåller större vattenmängder behöver vi arbeta aktivt med klimatanpassning. Detta för att undvika skador på byggnader och vägar.

HÅLLBARA BOSTÄDER

Jag vill stanna kvar en stund i Bäcklösa, som är ett av våra större nyproduktionsprojekt som blev klart 2021. För bara några år sedan fanns här inget annat än åkermark. Bäcklösa är ett område där vi genom en långsiktig detaljplan har kunnat omvandla en tom åkeryta till ett levande område. Nu har vi färdigställt nästan 500 bostäder i området.

I Bäcklösa har vi tänkt lite extra på hållbarhet. De flesta byggnaderna har certifierats och godkänts enligt Miljöbyggnad Silver, som uppfyller krav på mycket effektiv energianvändning, sunda materialval, tyst inomhusmiljö och god ventilation. Det finns även så kallade raingårdens som ska rena samt fördröja dagvattnet innan det leds ner i vattenbrunnarna i området. Vi har även byggt två hållbara trähus med 99 lägenheter och tack vare att vi beviljats 28 miljoner kronor i investeringsstöd kan vi erbjuda dem till en lägre hyra. Halften av dessa bostäder kommer att hyras ut som ungdomsbostäder. Vårt arbete i Bäcklösa har i slutet av året prisats när vi vann

tävlingen Allmännyttans klimatinitiativ i kategorin Klimatsmart boende.

INNOVATION FÖR HÅLLBARHET

Många av våra innovationsprojekt har hållbarhet i fokus, vilket är oerhört viktigt. Bara i år har vi inrättat en fordonspool med miljövänliga transportmedel. Under december startade vi också ett pilotprojekt med att spara vatten i våra tvättstugor. Samtidigt som upp till 70% av vattnet sparas, så rensas avloppsvattnet från mikroplaster. Nu under hösten har vi också ökat takten i vårt innovationsarbete. Vi har anställt en innovations- och utvecklingschef och strukturerat vårt arbete med portföljstyrning. Vi är ett företag som vill mycket, men för att komma i mål och göra skillnad för våra kunder och Uppsala, behöver vi styra våra utvecklingsprojekt tydligare. Vi har redan kommit en bra bit på vägen.

JÄMSTÄLLDHET

Ett annat fokusområde är att fortsätta arbeta med jämställdhet. Där har vi som stor arbetsgivare och beställare en viktig roll. Vi har arbetat systematiskt, medvetet och engagerat med dessa frågor i många år. Det märks, könsfördelningen är så gott som balanserad i såväl chefsgruppen som helhet som i högsta ledningen. Vi arbetar för att få en mer balanserad könsfördelning i de yrkesgrupper där det fortfarande finns skillnader. Vi uppmuntrar våra medarbetare som blivit pappor att ta ut sin föräldraledighet och vi genomför lönekartläggningar.

Vi jobbar för att åstadkomma jämställdhet inte bara på Uppsalahem, utan ställer även jämställdhetskrav på våra leverantörer. För just detta har vi uppmärksammat

genom att vi under året lyftes fram som en av fem finalister till det svenska jämställdhetspriset 2021. Jag är mycket stolt över att i det tuffa startfältet av trettio duktiga nominerade företag vara en av fem som kom ända till finalomgången. Tyvärr vann vi inte denna gång, men vi fick ett fint kvitto på att vi arbetar i rätt riktning.

MÅLSTYRNING

För att få färre och tydligare mål med en röd tråd från företagsnivå till individ så utvecklade vi nu vårt arbetssätt kring målstyrning. Vi går dels igenom vad vår affärsplan bör innehålla, men ser även över hur verksamhetsplanerna skall utformas för att vara tydliga och hänga samman med de övergripande målen på ett bra sätt. Varje mål ska vara relevant både i frågor om affärsnytta och hållbarhet. Jag vill att vi ska vara mer flexibla och kunna anpassa oss om så krävs. Inser vi att aktiviteterna inte får oss att nå våra mål ska vi byta aktiviteter mot sådant som vi tror snabbare tar oss i rätt riktning. Vi övergår till en aktiv styrning mot mål och ett mer agilt arbetssätt.

SVERRE

Slutligen vill jag lyfta att vi gick i mål med Kvarteret Sverre 2021. För er som inte känner oss kanske det inte säger så mycket. Men Sverre, som blickar ut över Vaksala torg har varit med oss länge. Kvarteret Sverre byggdes 1970 och bestod då av 32 stora lägenheter, 4:or, 5:or och 6:or. När det var dags att renovera huset sågs möjligheten att tillskapa fler och mindre bostäder i kvarteret, nu har Sverre efter ombyggnad, tillbyggnad och påbyggnad hela 79 nya moderna mindre hyresrätter. Nu har äntligen inflyttningen i den stora originalbyggnaden längs med Väderkvarnsgatan mot Vaksala torg inletts. Vi börjar se slutet på ett av våra mest komplexa projekt någonsin. Det har funnit tillfällen när vi funderat över om vi kommer att gå i mål, men nu så här mot årets slut, ser vi att det blev mycket bättre än vi någonsin trodde.

2021 har gett världen, Sverige och Uppsala nya svåra utmaningar att lösa. Allt går inte som på räls och har en tydlig lösning från början. Men vi ska inte ducka för utmaningarna utan fortsätta vara innovativa, lösningsorienterade och ödmjuka inför kommande år. Vi kom ändå en bra bit framåt 2021!

Vänliga hälsningar,
Mattias Tegefjord



UPPSALAHEMS VÄRDEKEDJA

NYPRODUKTION

IDÉSTADIE

TID: 1,5-10 ÅR

1. PLANERING

Marken köps eller så ses möjligheterna över att bygga på egen mark och en idé om projektet arbetas fram.

2. PROGRAM OCH DETALJPLAN

Vid ett positivt svar påbörjas arbetet.

3. LAGA KRAFT

Dags att göra verklighet av planerna.

PROJEKTERINGS- SKEDE

TID: 1-2 ÅR

1. UPPHANDLING

Entreprenörer handlas upp.

2. RAMAR OCH BESKRIVNINGAR

Det tas fram ramar och beskrivningar för bygget.

3. BYGGLOV

Byggherren ansöker om bygglov hos kommunen.

BYGGSKEDE

TID: 1-3 ÅR

1. SPADTAG

Ett officiellt spadtag indikerar starten för bygget.

2. HUSET BYGGS

Entreprenören köper in materialet och bygger sedan huset med hjälp av underleverantörer.

3. SLUTBESIKTNING

Huset slutbesiktas och lämnas över till förvaltningen.

ÖVERKLAGAN

Om någon har överklagat detaljplanen vinner den laga kraft när länsstyrelsen eller domstolen slutligt har avgjort ärendet och det beslutet inte överklagas. Resultatet av ett överklagande kan också bli att planen inte vinner laga kraft.

NY HYRESGÄST FLYTTAR IN

Kunderna är det viktigaste vi har.
Med service och dialog skapar vi trivsamma hem.

LÄGENHETEN HYRS UT

Innan husen är färdiga förhandlas hyrorna med hyresgästföreningen, sedan börjar uthyrningen. En bostad kan därefter hyras ut många gånger under sin livstid.

FÖRVALTNING

TID: 50 ÅR



DRIFT OCH SKÖTSEL

Genom att hela tiden sköta om fastigheter och gårdar skapar vi ett attraktivt boende.

UNDERHÅLL

Fastigheternas underhåll planeras långsiktigt för att få ut det bästa av hyrespengen och samtidigt få husen att hålla längre.

RENOVERING TID: 1-3 ÅR

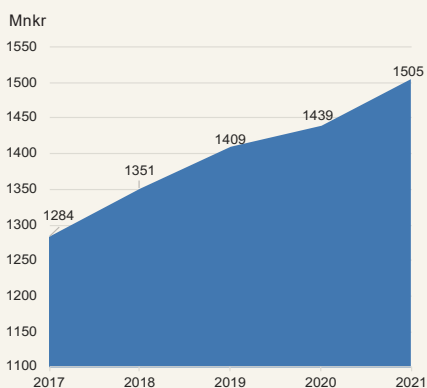
Efter cirka 50 år behöver husen renoveras för att hålla minst lika många år till.

UPPSALAHEM I KORTHET

SNABBFAKTA 2021: UPPSALAHEMKONCERNEN

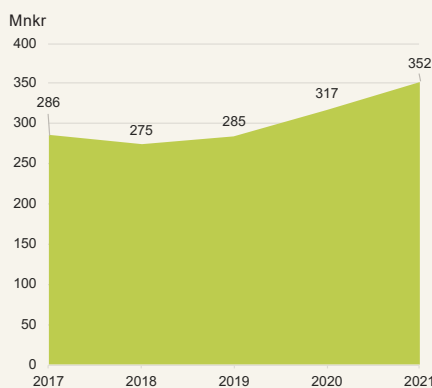
Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt	31,6 (26,9) mdkr
Omsättning	1 556 (1 489) mkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	365 (316) mkr
Investeringar pågående projekt	426 (757) mkr varav nyproduktion 88 mkr, renovering och underhåll 326 mkr och maskiner och inventarier 12 mkr.
Underhållskostnader	131 (146) mkr
Synlig soliditet	41,3 (39,2) %
Justerad soliditet	76,9 (72,1) %
Antal fastigheter	189 (190) st
Antal bostäder	17 440 (17 181) st varav 12 243 vanliga, 4035 för studenter, 819 för unga, 24 kollektiv, 141 för seniorer, 111 service/stöd/vårdbostäder, 31 trygghetsbostäder och 36 kompiskontrakt.
Antal lokaler	1 783 (1 725) st, varav verksamhetslokaler 412 och förråd 1 371
Uthyrningsbar yta	1 110 781 kvm varav BOA 1 034 189 kvm och LOA 76 592 kvm
Antal tecknade kontrakt	4 065 (3 673) st varav 2 060 studentbostäder.
Pågående nyproduktion	178 (408) st
Pågående renovering	495 (713) st
Antal medarbetare	301 (307) personer har under 2021 jobbat på Uppsalahem, plus praktikanter och sommarjobbare.
Medelkötiden	Befintligt bestånd 9.5 år, nyproduktion 7.2 år (inkluderar ej studentbostäder där kötiden ligger på 2,9 år).

HYRESINTÄKTER



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

exkl försäljningar och andra engångsposter



INVESTERINGAR



HÅLLBARHET PÅ UPPSALAHEM



UPPSALAHEM I KORTHET

Uppsalahem verkar i Uppsala kommun och tillhandahåller bostäder till Uppsalas invånare. Nästan 30 000 Uppsalabor bor hos oss. Vi bygger och förvaltar drygt 17 000 hyresbostäder och är Uppsalas ledande bostadsbolag. Uppsalahems affärsplan utgår från fem bolagsmål. Bolagsmålen utgår från vår ägaridé och kommunens mål och budget.

Våra fem bolagsmål är:

1. Uppsalahem har en hållbar ekonomi.
2. Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende.
3. Uppsalahem bidrar till ett hållbart samhällsbyggande.
4. Uppsalahem bidrar med bostäder till Uppsalas invånare.
5. Uppsalahem är en attraktiv arbetsgivare.

Uppsalahems affärsplan bryts ner i verksamhetsplaner som följs upp löpande av respektive avdelning. Affärsplanen och måluppfyllnaden följs upp tre gånger per år av styrelsen.

Uppsalahem har en värdegrund som alla medarbetare omfattas av. Vår värdegrund är "Tillsammans" och innebär att vi alltid jobbar tillsammans för våra hyresgäster.

Uppsalahems styrdokument finns samlade i plattformen Tycho, som är en del av vårt ledningssystem. Alla medarbetare får information om nya eller förändrade riktlinjer via arbetsplatsträffar, e-post och intranät. I introduktionen för nya medarbetare presenteras alltid Uppsalahems värdegrund, policyer och riktlinjer. Alla nyanställda får också en utbildning i Uppsalahems miljöarbete.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhetsarbetet är integrerat i hela organisationen och hålls samman av hållbarhetsavdelningen. Beslut gällande företagsövergripande hållbarhetsfrågor tas i ledningsgruppen där avdelningen representeras av hållbarhetschefen.

Precis som Uppsalahems övriga arbete styrs hållbarhetsarbetet av våra fem bolagsmål. Utöver det utgår arbetet från Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling, våra väsentlighetsfrågor, kommunala handlingsplaner och trender i omvärlden.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vårt miljöarbete utgår från vår miljöriktlinje där vi sätter ambitionerna för vårt miljöarbete och ringar in våra viktigaste frågor. Riktlinjen tydliggör hur våra miljö- och klimatmål uppnås när medarbetare, hyresgäster, leverantörer och entreprenörer samarbetar, och baseras på Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling. Under 2021 uppdaterades miljöriktlinjen och sammanställningen av betydande miljöaspekter, för att tydliggöra och identifiera Uppsalahems betydande direkta och indirekta miljöpåverkan, som blivit allt viktigare de senaste åren. Bland annat har klimataspekten och ambitioner enligt Parisavtalet förtydligats, indirekt klimatpåverkan från hyresgäster, leverantörer och entreprenörer har tydliggjorts, cirkularitet har förtydligats, resor och transporter har lyfts fram som en betydande miljöaspekt och biologisk mångfald och ekosystemtjänster har identifierats som en ny betydande miljöaspekt. De betydande miljöaspekterna och miljöriktlinjen ligger till grund för vårt miljöarbete. Det är alla

medarbetares ansvar att dessa efterlevs och att de används för att kommunicera den övergripande bilden av hur vi på Uppsalahem arbetar med miljöfrågor. Uppsalahem har ett ISO 14001-certifierat miljöledningssystem där vi har rutiner för att säkra en hög nivå på miljöarbetet.

SOCIAL HÅLLBARHET

Vårt arbete inom social hållbarhet styrs primärt av "Uppsalahems Riktlinje för social hållbarhet", som tydliggör hur vi arbetar med socialt ansvarstagande både inom organisationen och i vår värdekedja.

Riktlinjen antogs av ledningsgruppen under 2021 och konkretiserar målstyrningen inom området baserat på bolagets ägaridé, inriktningsmål och Agenda 2030 och tydliggör Uppsalahems ambition inom social hållbarhet.

Ambitionen med Uppsalahems arbete inom social hållbarhet är att:

- Uppsalahem är ett attraktivt val för de som vill bo i hyresrätt.
- Uppsalahem som fastighetsbolag ligger i framkant gällande socialt ansvarstagande.
- Uppsalahem är en ansvarsfull aktör i staden och en förebild i branschen.

För att nå våra mål inom social hållbarhet är arbetet samlat inom två fokusområden, fastighetsförvaltning samt ekonomiska beslut och intern styrning. Inom respektive område har bolaget definierat prioriterade områden att arbeta med.

Respektive chef ansvarar för att avdelningens arbete planeras i linje med den sociala riktlinjen och i förekommande fall att specifika åtgärder integreras vid verksamhetsplanering.

MED HÅLLBARHET I FOKUS

Uppsalahems vision är att skapa ett levande samhälle och bidra till en attraktiv stad som många vill bo och leva i, idag och i framtiden. Vår roll som en stor aktör på Uppsalas bostadsmarknad ger oss möjlighet att påverka hållbarhetsfrågor både i vår egen värdekedja, i Uppsala och i vår bransch. Därför fokuserar vi på hållbarhet i allt vi gör.

OM HÅLLBARHETS-REDOVISNINGEN

Uppsalahems hållbarhetsredovisning är framtagen i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI)-standarder för hållbarhetsrapportering (Core). I redovisningen beskrivs Uppsalahems frågor som tagits fram tillsammans med företagets intressenter och utgår från Uppsalahems bolagsmål. Under 2021 har vi genomfört en ny intressentdialog, denna finns specificerad på sida 14. Justeringar har gjorts för att återspegla trender och våra intressenters återkoppling.

Hållbarhetsredovisningen omfattar Uppsalahems koncern, denna finns specificerad i not 16 sida 96, och beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Uppsalahem ska enligt lag upprätta en hållbarhetsrapport enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen 6:e kapitlet, och redovisar utöver vad som ingår i GRI även trygghetsfrågor, jämställdhet samt hur vi förebygger diskriminering på företaget. Uppsalahems styrelse är ansvarig för hållbarhetsredovisningen.

AGENDA 2030 OCH DE GLOBALA MÅLEN

Världens länder skrev år 2015 under FN:s Agenda 2030 med 17 övergripande globala hållbarhetsmål. Alla världens länder behöver nu arbeta med att implementera hållbarhetsmålen på såväl internationell som lokal nivå. Företag har en viktig roll i att agendan ska uppnås, och Uppsalahem stödjer därför de globala målen. Under 2021 har en analys gjorts av vilka mål vi har störst möjlighet att påverka i vår verksamhet utifrån de nya väsentlighetsfrågorna. De mål som är mest relevanta för Uppsalahem är mål 5, 7, 8, 11, 12, 13, 15 och 16. Att arbeta aktivt med dessa åtta globala mål bidrar till att vi når våra bolagsmål.

Här specificerar vi vilka bolagsmål som hänger ihop med vilka globala hållbarhetsmål. I början av varje kapitel går det även att se vilka mål som är direkt knutna till de väsentliga frågor som kapitlet belyser.



Jämställdhet



Hållbar energi för alla



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Hållbara städer och samhällen



Hållbar konsumtion och produktion



Bekämpa klimatförändringarna



Ekosystem och biologisk mångfald



Fredliga och inkluderande samhällen



VÅRA VÄSENTLIGA FRÅGOR KARTLAGDA MOT VÅRA BOLAGSMÅL OCH DE GLOBALA MÅLEN

UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL MED DE GLOBALA MÅLEN

UPPSALAHEMS VÄSENTLIGHETSFRÅGOR

Bolagsmål 1

Uppsalahem har en hållbar ekonomi

5

8

12

13

15

16

Ha en långsiktig hållbar ekonomi

Bedriva ett ansvarsfullt företagande

Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan

Bolagsmål 2

Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende

11

16

Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem

Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen

Bolagsmål 3

Uppsalahem bidrar till ett hållbart samhällsbyggande

7

8

11

12

13

15

Möjliggöra en hållbar livsstil

Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan.

Bygga och förvalta hållbara bostäder

Bolagsmål 4

Uppsalahem bidrar med bostäder till Uppsalas invånare

11

16

Tillhandahålla prisrimliga hyror

Erbjuda bostäder för alla alla stadier i livet

Bolagsmål 5

Uppsalahem är en attraktiv arbetsgivare

5

8

Arbeta för jämställdhet och inkludering

Erbjuda goda arbetsvillkor

ÄGARIDÉ

Uppsala Stadshus AB har beslutat om den ägaridé som Uppsalahem arbetar efter, och vad bolaget ska uppnå. Utöver det finns ett antal vägledande policyer och riktlinjer fastställda av Uppsala kommun och Uppsalahems styrelse. Mer om hur Uppsalahem styrs kan läsas om på sidorna 60–63.

Ägaridén beskriver syftet med att Uppsala kommun äger bolaget och hur kommunen vill att bolaget agerar på lång sikt. Innehållet i ägaridéen stärker Uppsalahem som allmännyttigt bolag och tydliggör vår roll i den expansion Uppsala kommun befinner sig i. Ägaridén möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer tillitsbaserad styrning.

Masterplanen utgör bryggan mellan ägaridén och den treåriga affärsplanen. Masterplanen uttrycker hur styrelsen vill att bolaget ska utvecklas på längre sikt. Uppsalahem har i masterplanen identifierat tre huvudsakliga förflyttningsområden som är centrala för att nå de långsiktiga målen; innovation, hållbart samhällsbyggande och samarbete och sammanhållning. Inom

respektive förflyttningsområde har långsiktiga strategier formulerats. I den treåriga affärsplanen beskrivs strategier och åtgärder som i ett kortare perspektiv tydligt verkar i förflyttningsområdenas riktning.

Hållbarhetsredovisningen belyser Uppsalahems löpande bidrag till att uppnå de olika områdena i ägaridén som presenteras nedan.

UPPSALAHEMS ÄGARIDÉ 2021

- Bolaget ska som allmännyttigt bostadsbolag bidra till att stärka hela Uppsalas utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga bostäder, främst hyresfastigheter i Uppsala stad och landsbygd för olika faser i livet.
- Bolaget ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik.
- Bolaget har att vårda sina tillgångar på ett långsiktigt hållbart sätt varvid bolagets resultat som huvudregel återinvesteras.
- För att möjliggöra fortsatta investeringar och en rimlig belåningsgrad får bolaget jobba med väl avvägda avyttringar av byggrätter och/eller mindre bestånd av bostäder och lokaler. Sammantaget över tid ska antalet hyresrätter för bolaget öka.
- Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkturlägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik. Bolaget är en av flera aktörer i utvecklingen av nya bostadsområden i kommunen och skapar samhällsnytta för hela kommunen genom att man i Uppsala tar en ledande roll i förvaltning och byggande av bostäder.
- Bolaget ska vara ett utvecklingsinriktat företag där innovativa idéer och boendekoncept kan prövas. Bolaget ska särskilt fokusera på hållbara renoveringsmodeller.
- Bolaget ska årligen erbjuda en andel av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och till personer som omfattas av bostättningslagen.
- Bolaget ska vara en resurs för hela Uppsala kommun i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende och bostadsbyggande.
- I arbetet med hållbar stadsutveckling ska bolaget särskilt fokusera på att minska boendesegregationen och social oro.
- Bolaget ska i samverkan med andra bolag och aktörer, inom och utanför kommunkoncernen, utveckla kommunkoncernens kompetens i boende-frågor.
- Bolaget ska i kommunkoncernen vara ett föredöme i frågor om att skapa sammanhållning och gemensam riktning i hela kommunen och aktivt bidra till att kommunens alla verksamheter i styrelser, nämnder, bolag och förvaltningar tillsammans bildar en helhet.

FINANSIELLA ÄGARDIREKTIV	UPPNÅTT	UTFALL
Resultat före finansnetto ska uppgå till minst 390 MSEK	Ja	Resultat före finansnetto blev 455 MSEK. Rentat för jämförelsestörande poster var resultatet 439 MSEK.
Resultat före finansnetto/nettoomsättning (%) ska uppgå till 26 procent	Ja	Resultat före finansnetto blev 29%.
Investeringsvolymen ska ligga på max 941 MSEK	Ja	Investeringsvolymen uppgick till 426 MSEK.

Under 2021 har
Uppsalahem minskat
energianvändningen med

24%

kWh/m²



MILJÖMÅL OCH INDIKATORER

Kommunfullmäktige beslutar om de direktiv som Uppsalahem arbetar efter och vad bolaget ska uppnå. Utöver det finns ett antal vägledande policyer och riktlinjer fastställda av Uppsala kommun och Uppsalahems egen styrelse.

MILJÖMÅL	UTFALL
Under 2021 sänka vår totala energianvändning med 24% jämfört med basår 2007:	Under 2021 har Uppsalahem minskat energianvändningen med 24% jämfört med 2007. Målet har uppnåtts trots kyla och mer spetsenergi till anläggningar med värmepumpar, FTX och FX. Goda resultat av tidigare genomförda projekt och fortsatt driftoptimeringsarbete.
Minska klimatutsläppen med 14% per år:	Under 2020 hade Uppsalahem som mål att ställa om till fossilfri uppvärmning och fordonsflotta, vilket ledde till egna minskade utsläpp (scope 1 och 2) med över 99%. Under 2021 satte Uppsalahem ett nytt klimatmål som omfattar utsläpp vi inte själva äger men kan påverka (scope 3). Målet framåt är att minska klimatutsläppen med 14% per år. År 2021 har varit ett basår för att hitta metoder att mäta, följa och prioritera åtgärder för dessa så kallade scope 3-utsläpp.
INDIKATORER	UTFALL
Utvärdera förnybara energikällor vid de stora investeringsprojekten:	Under 2021 utreddes möjligheten till solceller på taken i renoveringsprojektet på Rackarbergsvägen och på taken i Uppsalahems pågående nyproduktion. På grund av svårigheter att åstadkomma tillräcklig lönsamhet för åtgärderna, ledde det inte till att några nya energikällor installerades i detta skede men frågan utreds vidare för renoveringsprojektet på Granitvägen. Uppsalahem installerade solceller på taken i 13 av bostadsområdena. Anläggningarna beräknas producera 375 MWh el per år vilket motsvarar den normala elanvändningen i cirka 75 villor som värms med fjärrvärme.
Andel källsorterat avfall (%):	37% av Uppsalahems hyresgästers avfall har källsorterats.
Sortering byggavfall (%):	40% av byggavfallet i stora investeringsprojekt har sorterats i fraktioner som ej utgörs av brännbart, blandat avfall för eftersortering eller deponi.
Vattenanvändning (l/m ² och år):	2021 var vattenanvändningen 1578 l/m² och år, jämfört med 1 749 l/m² och år vid basår 2007. Vattenanvändningen har ökat de senaste två åren vilket bedöms bero på covid-19 pandemin som innebar att många i större utsträckning spenderade mer tid hemma.

VÅRA INTRESSENTER

ÄGARE – Uppsala kommun. Dialog genom kommungemensamma policies, ägardirektiv och bolagsstämma. Hållbarhetsundersökning genom djupintervjuer med fyra olika representanter.

BOSTADSSÖKANDE Dialog via Uppsala Bostadsförmedling och varumärkesundersökning. Hållbarhetsundersökning genom djupintervju med Uppsala Bostadsförmedling.

BOENDE I UPPSALA KOMMUN Dialog via varumärkesundersökning. Hållbarhetsundersökning via djupintervju med Barnombudet.

BRANSCHORGANISATIONER Dialog via möten, seminarier och forum. Hållbarhetsundersökning genom djupintervju med Sveriges Allmännyttan och kvantitativ hållbarhetsenkät med andra bostadsbolag.

FACKFÖRBUND Dialog via regelbundna möten och hållbarhetsundersökning via djupintervjuer med två av våra arbetstagarrepresentanter.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN Dialog via möten, seminarier och forum och hållbarhetsundersökning via djupintervju.

HYRESGÄSTER Dialog via årlig kundundersökning, varumärkesundersökning, via medarbetares dagliga kontakt med hyresgäster. Hållbarhetsundersökning genom kvantitativ enkät till hyresgästerna.

POLITIKER Dialog via styrelsemöten och hållbarhetsundersökning via djupintervjuer.

ENTREPRENÖRER/LEVERANTÖRER Dialog vid upphandling av produkter eller tjänster, avtalsförhandling, revisioner, hållbarhetsundersökning genom kvantitativ enkät.

MEDARBETARE Dialog genom avdelningsmöten, system för förbättringsförslag, medarbetarundersökning, daglig interaktion genom gemensamt arbete och möten samt hållbarhetsundersökning via kvantitativ enkät.

FINANSIÄRER Dialog via regelbundna möten. Hållbarhetsundersökning genom djupintervjuer med tre olika representanter.

INTRESSENTDIALOG

Uppsalahem har här identifierat sina viktigaste intressenter, nyckelintressenter. Nyckelintressenterna är de intressenter som Uppsalahem påverkar, samverkar med och/eller blir påverkad av.

För att identifiera de viktigaste väsentlighetsfrågorna har Uppsalahem under 2021 genomfört en hållbarhetsenkät (riktad till medarbetare, leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners) och en kvalitativ hållbarhetsundersökning via intervjuer (riktad till övriga intressenter). Vi har även tittat på den dialog som pågår kontinuerligt med våra kunder för att fånga upp de dagliga synpunkterna.

VIKTIGA FRÅGOR FÖR INTRESSENTERNA

16 djupintervjuer med ägare, politiker, hyresgästföreningen, finansiärer, representant för bostadssökande, facket, barnombudet.

- Klimat- och miljömarta byggnader genom hela livscykeln.
- Erbjuder en attraktiv och schysst arbetsplats.
- Möjliggöra en hållbar livsstil för hyresgäster.
- Ha en långsiktigt hållbar ekonomi.
- Trygga boendemiljöer och bostäder för alla stadier i livet.
- Hållbara krav i upphandlingar och kontinuerlig uppföljning.
- Underlätta bostadsmarknaden.
- Mänskliga rättigheter och ansvar.

Medarbetare 104 enkätsvar, svarsfrekvens 37%

- Motverka barnarbete i leverantörskedjan.
- Respekt för miljö i leverantörskedjan.
- Att ha ett gott ledarskap.
- Respekt för mänskliga rättigheter.
- Att ha en stabil ekonomi för företaget.
- Bedriva ett ansvarsfullt företagande mot mutor, korruption och jäv.
- Goda arbetsvillkor för Uppsalahems personal.
- Bygga bostäder som är attraktiva för många olika typer av hushåll.
- Att jobba för en hälsosam och säker arbetsplats.
- Att vara en arbetsgivare med sunda värderingar.

Hyresgäster 389 enkätsvar, svarsfrekvens 22%

- Erbjuder prisrimliga hyror.
- Respekt för miljö i leverantörskedjan.
- Motverka barnarbete i leverantörskedjan.
- Bygga giftfritt.
- Bygga bostäder som är attraktiva för många olika typer av hushåll och plånböcker.
- Respekt för mänskliga rättigheter i leverantörskedjan.
- Bedriva ett ansvarsfullt företagande genom att tex motverka mutor, korruption och jäv.
- Goda arbetsvillkor i leverantörskedjan.
- Skapa en god inom- och utomhusmiljö med trivsamma gårdar.

EN AV DE FRÅGOR SOM
DE FLESTA ANSÅG SOM
VIKTIGAST VAR RESPEKT
FÖR MÄNSKLIGA
RÄTTIGHETER

VÄSENTLIGHETSANALYS

För att komma fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för Uppsalahem, inom den egna verksamheten och i värdekedjan, gjordes under 2021 en ny väsentlighetsanalys.

Utifrån resultatet som kom fram av intressentdialogen, Uppsalahems faktiska ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan samt affärsstrategi, genomförde Uppsalahems ledningsgrupp en prioritering av väsentlighetsfrågorna. De väsentlighetsfrågor och väsentlighetsområden som intressenterna ansett som viktiga valdes ut för att ligga till grund i väsentlighetsanalysen. Frågor som berörde samma ämnen vävdes ihop och större områden bröts ner i mindre frågeställningar. En slutlig validering för att fastställa resultatet av

väsentlighetsanalysen gjordes sedan med ledningsgruppen.

VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor, väsentlighetsfrågorna, har grupperats utifrån hur de hänger ihop. Denna gruppering utgör kapitelindelningen i hållbarhetsredovisningen och består av fem kapitel med tolv väsentlighetsfrågor som vi svarar på under tre år. För att tydliggöra vilka väsentlighetsfrågor som hör ihop med vilka bolagsmål presenteras detta i början av varje kapitel.

VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA

Som samhällsaktör behöver vi se till att utveckla staden där det behövs men det är även vårt ansvar att bidra till integration och skapa trygga hem.

- Ta en aktiv roll i stadsutveckling.
- Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem.

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem bidrar med bostäder till Uppsalas invånare.
- Uppsalahem bidrar till ett hållbart samhällsbyggande.
- Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende.

KLIMAT & MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN

Ett välbyggt och underhållet hus kan leva längre än en människa och därför är det viktigt att bygga och ta hand om våra hus med ett klimat och miljötank. Vi behöver tänka på hur möjligheten till hållbarhet både i livsstil och byggmaterial idag kan skapa en trygg framtid i morgon.

- Bygga och förvalta hållbara bostäder.
- Möjliggöra en hållbar livsstil.
- Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan.

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende.
- Uppsalahem bidrar till ett hållbart samhällsbyggande.

ANSVARSFULLA AFFÄRER

Uppsalahems ledningsgrupp är ansvarig för hållbarhetsarbetet och att det är integrerat både i långsiktig planering och i det som görs idag. För att kunna bedriva verksamheten på ett långsiktigt sätt är det viktigt med en stabil ekonomi. Vi är även ansvariga för att hållbarhetsaspekter beaktas i våra upphandlingar och vårt sätt att agera.

- Ha en långsiktigt hållbar ekonomi.
- Bedriva ett ansvarsfullt företagande.
- Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan.

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem har en hållbar ekonomi

ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS

Uppsalahem jobbar för en trygg och säker arbetsmiljö. Uppsalahem är en jämställd arbetsplats och det är viktigt att den mångfald som finns bland hyresgästerna återspeglas hos företagets medarbetare.

- Arbeta för jämställdhet och inkludering.
- Erbjud goda arbetsvillkor.

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem är en attraktiv arbetsgivare.

TILLHANDAHÅLLA HEM FÖR OLIKA

Uppsalahem arbetar varje dag med att skapa hem till alla Uppsalabor, både nu och i framtiden. Det omfattar allt från att erbjuda attraktiva bostäder som uppfyller målgruppens behov till att söka nya sätt att hålla hyran nere.

- Erbjud bostäder för alla stadier i livet.
- Tillhandahålla prisrimliga hyror.

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem bidrar med bostäder till Uppsalas invånare.
- Uppsalahem bidrar till ett hållbart samhällsbyggande.



RISKHANTERING

Uppsalahem arbetar aktivt med riskhantering. Att förstå vilka risker som finns i vår verksamhet och vad de kan få för konsekvenser om de skulle inträffa, är mycket viktigt för att säkerställa att vi kan erbjuda trygga boenden och en bra vardag för våra medarbetare.

VÄSENTLIGA RISKER

För att identifiera de väsentliga riskerna görs en företagsövergripande riskanalys där riskerna klassificeras utifrån sannolikhet och konsekvens. De risker som får högst riskklassificering sammanställs i internkontrollplanen. Internkontrollplanen uppdateras årligen och innehåller identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med uppföljning av affärsplanen och det ekonomiska utfallet. För var och en av riskerna i internkontrollplanen finns en framtagen handlingsplan eller direktiv om att upprätta en handlingsplan, för att reducera eller eliminera riskerna samt ansvariga för dessa åtgärder.

I detta avsnitt berörs Uppsalahems hållbarhetsrelaterade risker. För övriga risker,

se förvaltningsberättelsen på sida 69 och kapitlet finansiering på sida 76.

UTVECKLING AV INTERN KONTROLL

Under hösten 2020 och våren 2021 genomförde bolaget en större genomgång av riskarbetet med en förnyad bedömning av bolagets risker. Risker identifierades och värderades i workshops med ledningsgruppen, vilket har skapat en ökad samsyn kring de olika risker som bolaget står inför. En större genomgång av risker görs ungefär vart tredje år, däremellan görs en översiktlig översyn.

ALLMÄNNYTTIG AKTÖR PÅ BOSTADSMARKNADEN

Uppsalahems kärnverksamhet är att erbjuda hyresbostäder till Uppsalas invånare.

Om Uppsalahem inte erbjuder ett boende som hyresgästerna finner attraktivt, finns risk att vi får en högre omflyttning och ökade vakanser som negativt påverkar företagets ekonomi. I förlängningen innebär det en risk för negativ påverkan på vår lönsamhet, och därmed på vår förmåga att underhålla våra bostäder och producera nya bostäder. På sikt kan detta innebära att det inte finns en konkurrenskraftig allmännyttig aktör i Uppsala, som bidrar till en hållbar samhällsutveckling och balanserar utbudet från den privata bostadsmarknaden.

Uppsalahem arbetar tätt ihop med kommunen för att följa stadens utveckling och bostadsbehov, och söker alternativa vägar för att erbjuda prisrimliga bostäder.

HÅLLBARHETSRIKTER: RISK & KONSEKVENSN

HANTERING

OPERATIVA MILJÖRISKER

- Miljörisiker direkt relaterade till Uppsalahems verksamhet, t.ex. risk för stor miljöskada genom felaktig hantering eller användning av miljöfarliga ämnen. Det kan leda till böter och sanktionsavgifter, negativ påverkan på varumärket och försämrat anseende, saneringskostnader och skador på miljö och natur.
- Risk för att det byggs in miljö- och hälsofarliga ämnen i våra fastigheter vid nyproduktion, renovering och underhåll, vilket kan leda till hälsorisker för våra hyresgäster.
- Pris och tillgänglighet på miljösmarta material och resurser, såsom energi, kan variera och utgöra en risk för ökade kostnader för anskaffning.

- Mål att all nyproduktion ska miljöcertifieras eller följa nivån för certifiering. Mindre avsteg kan göras vid särskilda skäl.
- Miljökrav i upphandling.
- Kontinuerlig lagbevakning.
- Fokus på effektiv resursanvändning i förvaltningen gällande både material och energi.
- Egen produktion av förnybar energi.
- ISO14001-certifierat miljöledningssystem.

KONSEKVENSER AV KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

- Ökad förekomst av extremväder med t.ex. skyfall och högre temperaturer kan orsaka översvämning i våra fastigheter vilket leder till materiella skador och utmaningar att hålla en adekvat inomhustemperatur.
- Torka och vattenbrist under sommarmånaderna kan leda till färskvattenbrist.

- Delaktiga i kommunens arbete och följer länsstyrelsen i Uppsala läns arbete med klimatanpassning.
- Intern handlingsplan för klimatanpassning.
- Identifiering och åtgärder för områden/hus som är extra utsatta för risk för översvämning.
- Utvärdering av klimatrisk vid investeringsanalys.

KORRUPTION OCH BROTT MOT LOU ELLER AVTAL

- Risk för korruption och att personal utsätts för eller utövar otillbörlig påverkan, kan leda till att varumärke och förtroende skadas samt ekonomisk förlust.
- Det finns risk att göra fel vid upphandling som leder till att inköp görs vid sidan av upphandlade ramavtal eller entreprenörer. Detta kan leda till felaktigt leverans, lagbrott, skadeståndskrav och försämrat anseende.
- Leverantörer som bryter mot uppförandekoden innebär en risk för att korruption och otillbörliga förmåner förekommer i vår leverantörskedja.

- Utbildning av personal och chefer i vår uppförandekod, inköp enligt LOU, hantering av mutor och anti-korruption.
- Stickprovskontroller och översyn över attestträtt och avtalsägare.
- Uppförandekod ingår som kontraktshandling i upphandling och hänvisar till IMM:s Näringslivskod och ÖMK.

BRISTFÄLLIG KRAVSTÄLLNING OCH EFTERLEVND AV HÅLLBARHETSKRAV I UPPHANDLING

- Hållbarhetskrav ställs inte enligt gällande rutin i upphandlingar, vilket innebär en risk för att vi inte har möjlighet att kontrollera efterlevnad av våra hållbarhetskrav.
- Ställda hållbarhetskrav i upphandling efterlevs ej, vilket innebär en risk för att brott mot internationella konventioner och våra krav gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö förekommer i leverantörskedjan.
- Komplexa och långa leverantörskedjor innebär en utmaning gällande efterlevnadskontroll för produktion av material och personalförhållanden, vilket innebär en risk att vi köper

- Kravställning i upphandling gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö.
- Årliga leverantörsrevisioner av leverantörer med störst inköpsvolym och påverkan på hållbarhetsaspekter.
- Följer Uppsala kommuns riktlinje och policy för upphandling.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

- En ökad otrygghet i staden och utanförskap kan leda till ökad segregation, ökad otrygghet och minskad kundnöjdhet, vilket riskerar att minska trivselen för våra hyresgäster och andra boende i våra områden.
- Oriktiga hyresförhållanden riskerar att leda till både osäkra boendeförhållanden för den som bor otillåtet och ökad förekomst av störningar och otrygghet för grannar.

- Löpande mätning av hyresgästernas upplevda trygghet och kundnöjdhet för att identifiera var insatser behövs.
- Proaktivt samverkan med att öka tryggheten i staden.
- Aktivt arbete med att motverka otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden.

PERSONAL

- Försämrade psykosocial arbetsmiljö på grund av ökad social oro i Uppsala eller att medarbetare utsätts för diskriminering, kränkande behandling eller hot och våld.
- Risker inom arbetsmiljö både internt och i entreprenad- och underhållsprojekt kan leda till skador och allvarig arbetsplatsolycka för egen eller kontrakterad personal.
- Minskad attraktivitet som arbetsgivare leder till att Uppsalahem inte lyckas behålla och rekrytera kompetent personal. Detta riskerar att negativt påverka företagets möjlighet att uppfylla övriga mål.

- Utbildningar inom hot och våld genomförs kontinuerligt.
- Arbetsmiljöplan upprättas i alla byggprojekt.
- Kvartalsvisa möten med skyddskommitté gällande internt arbetsmiljöarbete.
- Utbildningar för personal som arbetar med arbetsuppgifter som kan medföra hälsofara.
- Hälsokontroller för personal.
- Kompetensförsörjningsplan och ledarskapsutvecklingsprogram.
- Aktivt arbete med arbetsmarknadsinsatser och samarbete med utbildningsorgan i regionen.

Uppsalahem äger

43%

av Uppsalas hyresrätter

Vacker stadsvy över Vaksalatorg och Uppsala från våra helt ombyggda lägenheter i huset Sverre som hade första inflytt under 2021.

ETT LEVANDE UPPSALA

Uppsala växer så det knakar. Det vi bygger idag ska stå i minst hundra år framöver, klara av klimatförändringar och passa för ett förändrat sätt att bo och leva. Därför är det extra viktigt att satsa på att bygga ett flexibelt och långsiktigt hållbart samhälle där många vill bo. Som stadens största bostadsaktör bidrar Uppsalahem i stort och smått till ett mer hållbart Uppsala.

En växande stad

Det föds många nya barn i Uppsala samtidigt som vi lever längre. Dessutom är Uppsala en attraktiv kommun och många människor flyttar hit från övriga Sverige och världen. De kommande 30 åren beräknas vi bli närmare 90 000 fler invånare i Uppsala, något som skapar stora utmaningar när det gäller att växa hållbart och geografiskt smart. Sedan starten 1946 har Uppsalahem byggt över 20 000 hem till uppsalaborna. Idag är bolaget en ledande samhällsbyggnadsaktör i stad och på landsbygd, som renoverar hållbart och bygger nytt på innovativa sätt för att möta bostadsbehovet hos såväl dagens som framtidens uppsalabor.

Uppsala präglas av en stark tradition inom forskning och utbildning med två

universitet, tillväxtbolag inom läkemedel, it och livsmedel samt specialistsjukvård för människor och djur. Förbättrade pendlingsmöjligheter och kommande dubbelspår i tillväxtkorridoren mellan Uppsala och Stockholm ökar rörligheten i regionen och möjliggör en fortsatt stark tillväxt de kommande åren.

En marknad i förändring

Som en del av huvudstadsregionen har Uppsala under många år haft ett underskott på bostäder och i synnerhet hyresrätter. Uppsala kommun har drivit ett framgångsrikt arbete för att öka antalet byggaktörer, bostadsbyggare och fastighetsägare i kommunen, vilket lett till ett välkommet tillskott av fler hyresrätter i kommunen och en större valfrihet för

invånarna. Kommunen har som ambition att det ska byggas 2 000–3 000 nya bostäder årligen. Denna högt satta målnivå uppfylldes under 2020, då 2 289 nya bostäder kom ut på marknaden i Uppsala. En stor del av de senaste årens befolkningsökning har dock utgjorts av betalningssvaga grupper, samtidigt som köpkraften på den ägda marknaden har försvagats efter införandet av striktare läneregler. Det har därför uppstått ett glapp mellan utbud och efterfrågan, där marknaden i det högre prissegmentet för stunden är mättad medan efterfrågan på prisöverkomliga bostäder är fortsatt hög. Unga respektive utrikes födda är två grupper som idag har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Den växande bostadskön och de långa kötiderna för hyresrätter med relativt lågre



Antal
lokaler

1 782

Varav förråd 1370

Antal bostäder
hos uppsalahem

17 448

Varav
studentbostäder

4 035

hyra speglar därför inte nödvändigtvis en generell bostadsbrist, utan är ett resultat av problemen i matchningen mellan utbud och efterfrågan.

Under våren 2021 fortsatte bostadspriser öka över hela landet och villapriserna ökade på många håll uppåt 15–20 procent jämfört med det senaste året. Detta var delvis en effekt av pandemin och att många letade ny bostad, men också för att en stor kull 90-talister bildade familj och sökte hus. Utvecklingen drivs även delvis på av det lågränteläge som förväntas bestå under en tid. Även de högre slutpriserna stimulerar byggandet. Under sommaren/hösten visade bostadsmarknaden upp en blandad bild med både upp- och nedgångar i storstadsområdena och på riksnivå.

För Uppsalahem innebär detta att vi behåller beredskapen att öka takten i nybyggnation framöver, i det fall byggandet i kommunen sjunker till följd av långsiktiga ekonomiska konsekvenser av pandemin. Men det innebär också att vi ser ett behov att bredda vårt erbjudande och testa nya boendekoncept som möter en diversifierad efterfrågan i en snabbt föränderlig omvärld. Utöver detta fortsätter vi med det nödvändiga underhållet av

våra fastigheter. Ett fortsatt stort fokus för Uppsalahem är att erbjuda prismässigt överkomliga bostäder, något som är en stor utmaning på grund av de höga byggkostnaderna. Regeringen beslutade under hösten att avskaffa investeringsstödet för bostäder under 2022. Ett borttagande av investeringsstödet leder till svårigheter att möjliggöra nyproduktion i vissa lägen och projekt där det finns en begränsad betalningsvilja. Detta kommer att påverka möjligheten att kunna erbjuda lägre hyror vid nyproduktion.

– Vi jobbar på bred front för att möta utmaningarna på bostadsmarknaden. Samtidigt som det generellt finns en god tillgång på bostäder i Uppsala, finns det även stora grupper som inte kan hitta en bostad som passar deras behov eller betalningsförmåga. Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett uppdrag att erbjuda hem för olika. Därför söker vi ständigt nya sätt att pressa priserna vid nybyggnation, breddar vårt boendebjudande i nyproduktionen och underhåller våra fastigheter på ett sätt som tar hänsyn till både miljön och våra kunders ekonomi, säger Sara Westberg, chef för Fastighetsutveckling.

Under 2021 bodde ca 237 000
innevånare i Uppsala. Det finns
114 998 lägenheter i Uppsala.
Av dessa är:

37%
Hyresrätter
i Uppsala

40%
Bostadsrätter
i Uppsala

23%
Äganderätter
i Uppsala

ÅRET SOM GÅTT

Trots de fortsatta speciella förutsättningar 2021 bjudit på har det varit ett händelserikt år för Uppsalahem. Vi har varit med om både positiva och negativa händelser som påverkat vår verksamhet. Här delas några av de viktigaste.

JANUARI



HÄLSOINSPIRATÖRER

Ett nytt initiativ startar för att främja friskvård genom en verksamhet med hälsoinspiratörer för att öka fokus på hälsa och en välmående arbetsplats.

FEBRUARI

NY RIKTLINJE FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Styrelsen antar en ny riktlinje för social hållbarhet som tydliggör inriktning på Uppsalahems arbete med social hållbarhet.

BÖTER FÖR KAMERAÖVERVAKNING

Vi får 300 000 kronor i böter för otillåten kameraövervakning i ett trapphus efter beslut från Integritetsskyddsmyndigheten.

MARS

UPPSALAHEM STÄRKER ARBETET MED EFFEKTMÄTNING

Uppsalahem blir som första bostadsbolag i Sverige medlem i Effektivt för att stärka arbetet med att effektivt värdera hållbarhetsarbetet.

VÅR BOENDEAPP VANN "ÅRETS DIGITALA LÖSNING"!

Uppsalahems boendeapp, utvecklad för att underlätta våra hyresgästers vardag, blev utsedd till Årets digitala lösning i Marknadsföreningen i Uppsalas årliga pris Guld-M 2021.

UPPSALAHEM FÅR STÖD FRÅN VINNOVA FÖR ATT UTVECKLA DELNINGSBOSTÄDER

Tillsammans med flera parter har Uppsalahem AB beviljats nästan en miljon i stöd från Vinnova, för att utveckla Max4lax som är ett nytt innovationsprojekt för delningsbostäder.

STUDENTSTADEN FLYTTAR IN HOS UPPSALAHEM

Studentstaden blir Uppsalahem Studentstaden.

UPPSALAHEM FÅR BÖTER FÖR BRISTER I VENTILATION

Uppsalahem tilldömdes att betala en straffavgift på 50 000 kronor för brister i ventilationssystemet i en av fastigheterna på Gotlandsresan i Sävja som inte åtgärdats i tid. Arbetet färdigställdes och godkändes under hösten 2021.

LANSERAR VÅR NYA FORDONSPOOL I BÄCKLÖSA

I Bäcklösa lanseras Uppsalahems första miljövänliga fordonspool. Först ut är de tre el-bilar som senare under året kompletterades med låd- och el-cyklar samlad i ett mobilitetshus för hyresgästerna i området.

DIGITAL HÅLLBARHETSREDOVISNING

För att göra det lättare för alla att komma åt vårt hållbarhetsarbete tog vi steget och digitaliserade vår hållbarhetsredovisning för 2020.

INVESTERINGSBESLUT FÄLTLÄKAREN

Styrelsen beslutar att investera i uppförandet av byggnader med cirka 270 studentlägenheter på vår fastighet Fältläkaren i Käbo.

APRIL

FEST ÄR PEST

Uppsalahem uppmanar studenter att stanna hemma på Valborg och tipsa vår störningsjour om fester. Det får både riks- och internationell uppmärksamhet.



JUNI

UPPSALAHEM FÅR DELMOS MEDEL

I juni står det klart att Uppsalahem tillsammans med Hyresgästföreningen beviljas 700 000 kr i stöd för Mötesplats Gottsunda. Det gör det möjligt att hålla mötesplatsen öppen på helger och lov även efter sommaren.



JULI

INFLYTTNING

De sista hyresgästerna flyttade in i våra nyproducerade hyresrätter i Trähusen, Bäcklösa Etapp 3.

NY CHEF FÖR INNOVATION OCH UTVECKLING

En nyinrättad roll och satsning görs på Uppsalahem genom att anställa en chef för innovation och utveckling, som får det övergripande ansvaret för att driva bolagets utvecklingsagenda och innovationsarbete.



SEPTEMBER

UPPSALAHEM FIRAR 75 ÅR

I september var det 75 år sedan stiftelsen Uppsalahem grundades. Detta firades digitalt.

TRYGGHETSTRÄFFAR FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Tillsammans med Polisen och Uppsala ungdomsjour var Uppsalahem på Mimmi Ekholms plats, Brantingstorg och Bäcklösa för att berätta för de boende i området om hur vi arbetar för att förebygga brott, och undvika att unga råkar illa ut.

MINIMERINGSMÄSTARE

Uppsalahem startar upp Minimeringsmästarna där hushåll från hela Sverige ska tävla om att minska sitt avfall så mycket som möjligt under ett år.

UPPSALAS FÖRSTA OFFENTLIGA HJÄRTSTARTARE HOS UPPSALAHEM

Den första hjärtstartaren utomhus, som är tillgänglig dygnet runt för att rädda liv, sätts upp vid Brantingstorg i Salabacke i samarbete med Ambulanssjukvården i Region Uppsala.

EKONOMISKT STÖD FÖR UTMANINGSDRIVEN INNOVATION

Tillsammans med projektkoordinatorn RISE och tretton andra projektpartners blir Uppsalahem beviljad ekonomiskt stöd av Vinnova för projektet "Samverkan för hållbar hantering av dagvatten på kvartersmark" inom utlysningen "Utmaningsdriven innovation"

OKTOBER

ÖPPNING AV CYKELFABRIKEN

Uppsalahem öppnar Cykelfabriken och hälsar alla medarbetare välkomna till det nya aktivitetsbaserade huvudkontoret.

UPPSALAHEM VINNER KVALITETSPRISET 2021

Uppsalahem utses som ensam vinnare av Uppsala kommuns kvalitetspris och får ta emot en prischek på 100 000 kronor.

UTHYRNING SVERRE

Startar uthyrningen av 22 nya lägenheter i Sverre vid Vaksala torg.

BÄCKLÖSADAGEN

För att skapa ett tryggt och trivsamt boende ordnade vi en dag med aktiviteter för våra hyresgäster i Bäcklösa.

DESIGNPRIS FÖR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Vår Hållbarhetsredovisning 2020 vinner silver i tävlingen Svenska designpriset och nominerade till publishingpriset.

NOVEMBER

KLIMATSMART BOENDE

Vi är en av vinnarna i Sveriges Allmännyttas utmärkelse Klimatinitiativet och vann kategorin "Klimatsmart boende" för utvecklingen i stadsdelen Bäcklösa.

DECEMBER

INKOMSTKRAV FÖR NYPRODUKTION INFÖRS

Styrelsen beslutar att införa inkomstkrav för nyproduktion och vissa utvalda utvecklingskvarter i det äldre beståndet. Syftet är att motverka skapandet av utanförskapsområden, öka stabiliteten och tryggheten i bostadsområdena samt bidra till att hålla nere kommunens kostnader för försörjningsstöd.



HANTERING AV COVID-19-PANDEMIN OCH PÅVERKAN PÅ FÖRETAGET

Pandemin har påverkat Uppsalahem under året och vi har vidtagit flera åtgärder för att bidra till minskad smittspridning. Fram till att restriktionerna för covid-19-pandemin avvecklades hösten 2021 har mycket av arbetet som var planerat för 2021 fått stå tillbaka. Det har till stor del berott på svårigheter att genomföra projekt på ett säkert sätt för hyresgäster och medarbetare.

Hur har vi hanterat covid-19 för att vår personal ska vara säker?

Vi ställdes inför en stor utmaning med covid-19, där vi snabbt behövde hitta åtgärder för att säkerställa våra medarbetares säkerhet. I början av pandemin hade vi regelbundna möten med kommunen som vartefter tiden gick glesades ut i takt med att rutiner och förhållningssätt till covid-19 föll på plats. Vi har under hela pandemin följt kommunens och Folkhälsomyndighetens uppmaningar och rekommendationer och kontinuerligt informerat medarbetare om vad som gäller.

De i personalen som har kunnat jobba hemifrån har gjort det men drygt hälften av personalen på Uppsalahem måste vara på plats fysiskt. Detta gäller till exempel våra tekniker och fastighetsskötare. De som inte behövde vara på plats uppmuntrades därför under våren att arbeta hemifrån för att minska antalet personer i lokalerna och därmed även risken för smittspridning.

Från den 1 oktober i år lättade vi på våra restriktioner och de som jobbat hemifrån kunde nu återgå till att jobba

på kontoren. Eftersom det funnits vissa fördelar med hemmaarbete återgick personalen med en större flexibilitet än innan covid-19. Vi ser gärna att många arbetar från våra kontor, men det finns numera en möjlighet att arbeta upp till 50 procent av arbetstiden hemifrån om man så önskar och efter samråd med närmaste chef.

Hur har covid-19 påverkat vår personalstyrka?

Uppsalahem har inte behövt permittera eller säga upp några medarbetare med anledning av covid-19, däremot har vi fått ställa om vår verksamhet och vissa har tillfälligt fått andra arbetsuppgifter. Vi har även glädjande nog kunnat fortsätta rekrytera under året. Däremot har vi inte kunnat ta emot lika många praktikanter under året som vi i vanliga fall eftersträvar att ha.


Friskvårdsaktiviteter med smittorisk, så som innebandy, massage och simning pausades. När restriktionerna släppte kunde vi åter fortsätta med dessa aktiviteter. En annan sak som har fått pausas är vårt värdegrundsarbete där vi arbetar med

vår företagskultur genom gemensamma "tillsammansdagar" och gruppövningar som sträcker sig över avdelningsgränserna. Eftersom vi har haft fullt fokus på att anpassa verksamheten till nya arbetssätt, valde vi att pausa kulturarbetet under 2021.

Det går inte att se någon direkt negativ påverkan på medarbetarna i samband med hemmaarbete, nya rutiner och restriktioner. Cheferna har haft ett viktigt uppdrag att fånga upp hur alla mår för att se om det kan ha fått konsekvenser för personalens välmående.

I slutet av året skickade vi ut en enkät kring digital mognad för att bland annat säkerställa att alla medarbetare har den kunskap och utrustning som behövs för att kunna arbeta oavsett om jobbet utförs på kontor eller ute i våra områden.

Sjukfrånvaron har sett olika ut beroende på om man har haft möjlighet att arbeta hemifrån eller ej. De som har arbetat hemifrån har haft möjlighet att arbeta även om de haft sjukdomssymptom. För de som jobbat ute i verksamheten har detta inte varit möjligt och därför



Vårt nya fina huvudkontor, där vi flyttade in vid årsskiftet, stod länge tomt på grund av corona men kunde under hösten öppna upp för både besök och arbete.

har vi sett en högre sjukfrånvaro för dem än innan covid-19. Vår sjukfrånvaro har under 2021 varit 6,8% jämfört med 5,8% år 2020 och 5,4% år 2019. Uppsala hem har via de statliga stöden med anledning av covid-19 erhållit kompensation för sjuklönekostnader.

Hur har covid-19 påverkat Uppsalahems verksamheter?

Uppsalahems verksamheter har haft en begränsad ekonomisk påverkan av pandemin. Vi ser inte någon ökning i antalet betalningsförelägganden eller sena hyresinbetalningar till följd av covid-19.

Under våren kunde vi se en tröghet i uthyrningen av studentrum i korridor på korttidskontrakt och vi fick en viss hyresförlust. Orsaken till det tror vi beror på att en stor del av undervisningen vid universiteten skett på distans. Efter sommaren var dock allt uthyrt igen.

Pandemin har medfört stora omställningar, ändrade prioriteringar och förändrade arbetssätt. För att minska risken för smittspridning både för våra hyresgäster och vår personal, har vi kraftigt

begränsat hembesöken vid störningsärenden och utförde endast felavhjälpande arbeten i våra lägenheter om hyresgästen inte var hemma. Under covid-19-pandemin pausade vi även hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) för att inte behöva vara hemma hos våra hyresgäster i onödan.

Under stora delar av året var även vår Bobutik och våra receptioner stängda för besök och vi uppmuntrade våra hyresgäster att utföra sina ärenden digitalt eller via telefon. I början på september började vi återigen ta emot beställningar inom ramen för HLU. Detta var efterlängtat av många hyresgäster och entreprenörer. I oktober öppnade vi även upp våra receptioner och kontor för besök igen.

Under pandemin fortsatte vi prioritera om i vår underhållsplan och istället för de åtgärder som skulle ha krävt tillträde till hyresgästernas lägenheter valde vi att fokusera på underhållsåtgärder utomhus och i allmänna utrymmen. Genom denna omprioritering har vi även bidragit till att hålla sysselsättningen i näringslivet uppe. Under hösten när restriktionerna

för covid-19-pandemin avvecklades kunde underhållsåtgärder och åtgärdsarbeten återigen genomföras enligt ordinarie plan och arbetet påbörjades med att ta ikapp de åtgärder och arbeten som inte kunde genomföras tidigare under pandemin.

Under 2020 beslutade vi att ge hyresrabatt till företag i utsatta branscher som hyr lokaler av oss. Hälften av det beloppet kunde vi söka ersättning för via ett statligt bidrag. Även under 2021 fanns möjligheten att söka rabatten för de lokalyresgäster som minskat sin nettoomsättning med över 50 procent jämfört med samma period året innan. Vi kunde under början av 2021 se att efterfrågan av hyresrabatten minskade bland våra lokalyresgäster. Vi bedömer att situationen för våra lokalyresgäster är bättre nu än för ett år sedan då många har anpassat sina verksamheter utifrån rådande förutsättningar.

Den 8 december införde regeringen nya rekommendationer gällande covid-19. Detta innebar för Uppsalahem att vi återupptog vissa tidigare rekommendationer så som att övergå till digitala möten samt att jobba mer hemifrån.

TILLHANDAHÅLLA HEM FÖR OLIKA





DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR
DE GLOBALA MÅLEN 11 OCH 16

ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA STADIER I LIVET

Vi finns för alla Uppsalabor. Genom att erbjuda olika typer av bostäder skapar vi en kommun för alla – en levande kommun som välkomnar olikheter. Att få arbeta med människors hem är ett av de finaste uppdragen som finns, och varje dag arbetar Uppsalahems medarbetare för att hela Uppsala ska blomstra, idag och imorgon. Tillsammans gör vi vårt bästa för att alla våra hyresgäster ska få ett tryggt och trivsamt hem.

Rätten till en bostad, en mänsklig rättighet

Var sjunde Uppsalabor bor hos oss och många fler söker sig till oss för att få en bostad. Med en bred kundgrupp har vi ett stort ansvar att behandla alla hyresgäster lika och erbjuda samma villkor och rättigheter. Enligt FN:s konventioner om mänskliga rättigheter har alla rätt till en bostad och som allmännyttigt bostadsbolag har Uppsalahem en betydande roll i att erbjuda ett boende till alla i Uppsala. Uppsalahem ska årligen erbjuda en andel av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och till personer som omfattas av bostättningslagen.

Erbjuda attraktiva hem för olika typer av hushåll

Uppsalahem äger och förvaltar drygt 17 000 bostäder i hela Uppsala, framför allt i Uppsala stad men även i tätorter på landsbygden så som Almunge, Björklinge, Bälinge, Gunsta, Länna, Storvreta och Vänge. I staden finns vi i de flesta områden, från centrala innerstaden till naturnära Sävja, i allt från små gemytliga kvarter som Toven eller Gudrun som är en del av Uppsalas äldre kvarter, till helt nya områden så som Östra Bäcklösa där vi de senaste åren har färdigställt närmare 500 bostäder i tre etapper.

Vi har bostäder i fastigheter byggda redan på 1860-talet och fram till idag. Storleksmässigt finns det något för alla då vi har boenden från små studentrum på 12 kvadratmeter och ända upp till lägenheter på åtta rum och kök på 204 kvadratmeter.

Utöver traditionella lägenheter består Uppsalahems bestånd av radhus, studentbostäder, ungdomslägenheter, kompisbostäder, seniorboenden, trygghetsbostäder och stödbostäder. Bostäder för olika typer av hushåll och olika skeden av livet. I Svartbäcken har vi även ett kollektivboende som består av 24 lägenheter och gemensamhetsutrymmen.

För att veta var och vad vi ska bygga görs en analys av vilka förutsättningar som finns i varje område och av vilka målgrupper som skulle kunna vara intresserade av att bo där. Detta är viktigt för att kunna säkerställa att de bostäder som byggs verkligen är efterfrågade på marknaden.

Med en samhällsutveckling där de individuella önskemålen ökar, är ett varierat utbud en förutsättning. Vi erbjuder bostäder som är särskilt anpassade för olika målgrupper. Eftersom olika målgrupper har olika behov och önskemål provar vi även alternativa boendeformer, så som olika former av delningsbostäder.

Trots att målgruppsanalyser gjorts inför varje projekt har vi utmaningen med hög omflyttning i vissa områden och låg omflyttning i andra. Där det är

hög omflyttning försöker vi hitta orsakerna till detta. Ett nyckeltal som vi började följa under slutet av 2021 är ifall våra hyresgäster tycker att deras boende passar den livssituation de befinner sig i. Detta gör vi genom att ställa frågan i vår kundundersökning och svaret kommer förhoppningsvis att framöver ge oss insikter i hur stor del av våra hyresgäster som tycker att bostaden matchar de egna behoven.

OMFLYTTNING

OMFLYTTNING I FASTIGHETS-
BESTÅND (EXKL STUDENTER),
EXTERN

13,1%

OMFLYTTNING I FASTIGHETS-
BESTÅND (EXKL STUDENTER),
INTERN

0,98%

Vår hyresgäst Birgitta har bott 12 år i Gottsunda och trivs jättebra. Hon gillar att ta hand om både sina växter och grannarna.

VÅRA TYPER AV BOSTÄDER

Kollektiv	24
Vanliga	12 243
Senior	141
Stödbostäder	55 (stöd) 51 (serv) 5 (vård)
Studentbostäder	4 035
Trygghetsbostäder	31
Ungdomsbostäder	819
Kompiskontrakt	36
Antal lokaler (även förråd)	1 783
Totalt antal bostäder	17 440

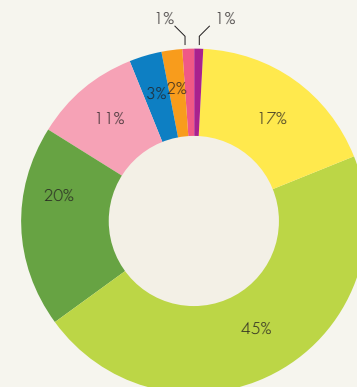
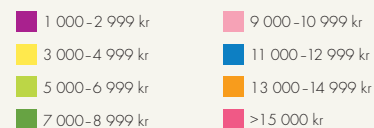
YTA FÖR BOSTÄDER OCH LOKALER

BOA+LOA	1 110 781 kvm
BOA	1 034 189 kvm
LOA	76 592 kvm

UPPSALAHEMS BOSTÄDER FÖRDELAT PÅ ANTAL RUM OCH KÖK

1 rok	3 902 st
2 rok	6 010 st
3 rok	5 225 st
4 rok	1 880 st
5-8 rok	423 st

FÖRDELNING AV MÅNADSHYROR



PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2020

Kartnr.	Projekt	Antal bostäder	Bostadstyp
1	Bäcklösa, Bäcklösa etapp 3	99	Ungdomsbostäder och vanliga bostäder
2	Innerstaden, Sverre	79	Vanliga bostäder
Totalt		178	

TILLHANDAHÅLLA PRISRIMLIGA HYROR

Uppsalahem är till för alla uppsalabor, och en viktig del i vårt arbete är att säkerställa att det finns bostäder av varierande storlek, i olika lägen och i prisklasser som passar både stora och små plånböcker. Efter flera år med kraftigt stigande material- och byggkostnader är det en utmaning att hålla nere produktionskostnaderna vilket kan påverka hyresnivån när vi bygger nya bostäder.

Söka nya finansierings- och byggformer för att hålla hyran låg

I vår kundundersökning får vi ett mått på vår upplevda kvalitet genom att ta reda på hur våra kunder upplever boendet. Kundundersökningen består av ett 80-tal olika frågor kopplat till boende varav prisvärdhet är en fråga. För att kunna mäta oss mot andra företag i branschen använder vi oss av kundundersökningsföretaget Aktiv Bo. Varje månad skickas undersökningen ut till en tolfedel av våra kunder. I slutet av året ska alla kunder ha fått undersökningen en gång och det går då att se resultatet för hela året såväl som analyser av enskilda månader.

Vid planeringen av nya bostäder strävar vi efter att de ska ha den standard och de tjänster som efterfrågas av våra hyresgäster, och vi följer långsiktiga förändringar i vad som upplevs som prisvärt hos våra kunder. För att följa upp hur våra hyresgäster som är nyinflyttade i nyproduktionsprojekt trivs, skickar vi alltid kundundersökningen till alla nyinflyttade för att få en nollmätning i området. Vi gör även hembesök för att fånga upp synpunkter och svara på frågor. Dessa besök brukar vara väldigt uppskattade.

Det är högt prioriterat att jobba med prisrimliga bostäder. Detta görs bland annat genom att försöka hålla nere kostnader i samtliga skeden i byggprocessen, hitta nya boendekoncept samt söka investeringsstöd när så är möjligt.

Ökade byggnadskostnader

Byggkostnaderna har ökat jämfört med föregående år, den enskilt största anledningen är entreprenörens ökade kostnader för byggmaterial på grund av råvarubrist och ökad global efterfrågan. Inom byggmaterial är det främst stålprofiler och trävaror som blivit dyrare och där det

skett en nittioprocentig kostnadsökning på trävaror jämfört med föregående år. Detta bidrar till en större utmaning i att hålla nere produktionskostnaderna för att uppnå prisrimliga hyror.

Nya boendekoncept

Uppsalahem arbetar även för att öka prisvärdheten för våra hyresgäster och hitta nya boendekoncept för att erbjuda boendelösningar med lägre hyra. Exempel på detta är att bolaget driver ett innovationsprojekt om prisrimliga bostäder för äldre respektive unga vuxna i delningsboenden, där hyresgästerna delar på vissa gemensamma utrymmen och funktioner så som till exempel kök. Förutom att få ned boendekostnaderna och klimatpåverkan är syftet att bryta ofrivillig ensamhet och öka tryggheten för målgruppen. Under året har Uppsalahem, tillsammans med flera parter, projektlett ett utmaningsdrivet innovationsprojekt med Vinnovafinansiering benämnt Max 4 Lax, där olika aspekter och förutsättningar har utretts. Arbetet går nu vidare för att ytterligare klargöra förutsättningarna inför ett eventuellt beslut om genomförande. Ett annat exempel är de första kompiskontrakten, totalt 36 stycken, som förmedlades under året i samband med renovering av ett antal lägenheter i Eriksberg. På detta sätt kan två personer som är under 27 år dela på ett kontrakt och på hyran för en lägenhet. I och med att man måste vara under 27 år för att få skriva kontrakt på de här lägenheterna så tävlar man med färre personer om kontrakten vilket underlättar för unga att komma in på bostadsmarknaden. Kompiskontrakt innebär även en trygghet i att kunna bo kvar i lägenheten om kompisen man delar kontrakt med flyttar.

Ramavtal och upphandlingar

I detaljplaneskedet bevakar vi möjligheten att skapa förutsättningar för industriellt tillverkade hus genom att eftersträva hög flexibilitet i detaljplanen för att tillåta olika typer av hus. Med möjligheten att bygga industriellt skapas förutsättningar för att få ner produktionskostnader, bygga billigare bostäder och därmed få ner hyrorna. I Bäcklösa har vi byggt både industriellt tillverkade hus och platsbyggda hus och kan därför se att slutpriset för projektet sänks med ungefär 10 procent vid användandet av industriellt tillverkade hus.

Uppsalahem avropar flerbostadshus genom ramavtal både från Sveriges Allmännyttiga bostadsföretag, och SKR, Sveriges Kommuner och Regioner. Det är mot bakgrund av bostadsbristen som både Sveriges Allmännyttiga och SKR upphandlat ramavtal för flerbostadshus. De stora upphandlingarna gör det enklare för kommuner och kommunala bolag att bygga bra bostäder till lägre kostnader.

Industriellt tillverkade hus är oftast bäst anpassade för områden med okomplicerade bebyggelsestrukturer som det ofta kan vara utanför stadskärnan samt i Uppsalas ytterområden. I Bäcklösa och Stenhagen har vi testat konceptet och vi planerar även för industriellt bostadsbyggande i Bälinge, Björklinge och Länna. Uppsalahem samarbetar med stadsbyggnadsförvaltningen på Uppsala kommun för att hitta lämpliga platser för industriellt bostadsbyggande.

Investeringsstöd till ungdomar och studenter

Uppsalahems tredje etapp i Bäcklösa går under namnet Trähusen och omfattar två lamellhus om totalt 99 lägenheter där hälften hyrs ut som ungdomsbostäder. Husen är industriellt tillverkade och består av moduler som byggs upp på plats, vilket förkortar byggtiden. Bostäderna blev färdiga för inflyttning under våren/sommaren 2021.

Trähusen är ett av Uppsalahems nyproduktionsprojekt som beviljats investeringsstöd enligt Boverkets investeringsstöd för hyresrätter. Investeringsstödet gjorde det möjligt för Uppsalahem att erbjuda hyresrätter till en relativt lägre hyra. Riksdagen har beslutat i budgeten för 2022 att avskaffa investeringsstöden, vilket innebär att det i vissa lägen och i vissa projekt innebär utmaningar att bygga bostäder med en tillräcklig lönsamhet.

A stylized illustration of a cityscape in shades of purple and pink. It features various buildings, including a large central building with three chimneys, a smaller house with a gabled roof, and a modern apartment building with balconies. There are also trees, a car, a truck, and an airplane in the sky. The text 'VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA' is overlaid in white.

VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN
5, 6, 11 OCH 15

TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN

Uppsalahem är en engagerad part i kommunens planarbete och bidrar på olika sätt till en hållbar stadsutveckling. För att få en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer arbetar vi aktivt för att kunna bygga hyresrätter i områden där bostadsrätter eller villor är överrepresenterade. Vi bjuder också gärna in andra byggaktörer i de stadsdelar där hyresrätten är dominerande. Det gäller både i nya stadsdelar som Bäcklösa och i äldre bostadsområden.

Bygga i kransorter

Uppsala kommun har som mål att bli en av Sveriges bästa landsbygdskommuner och för att förverkliga det tar Uppsalahem en aktiv roll i att åstadkomma nya bostäder på mindre orter runt Uppsala. Att bygga hyresrätter i kransorterna gynnar människor med olika bakgrund och ålder. Närhet till staden skapar bra förutsättningar och områden som prioriteras är utvalda tätorter och orter som har bra kollektivtrafik. Vi arbetar med detaljplaner i ytterområden så som Bälinge, Björklinge, Länna och Storvreta. I dessa områden finns idag främst äganderätter bestående av radhus och villor.

Vi balanserar marknaden

Uppsalahem ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik. Det kan innebära att ta en ledande roll och starta nyproduktion när nya bostadsområden ska utvecklas, såsom i Södra staden. Det kan också innebära att vara en regulator i olika konjunkturlägen, och att bygga när övriga aktörer på marknaden är inaktiva. Uppsalahem ska också vara en resurs för kommunen i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende

och bostadsbyggande. Därför deltar Uppsalahem i referensgrupper tillsammans med övriga kommunala förvaltningar – till exempel i planeringen av Södra Staden.

Uppsala kommuns inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra

Under 2021 beslutade kommunen om en inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra, som ska utgöra kunskapsunderlag och vägledning för utvecklingen av Gottsunda. Inriktningen syftar till att nå en ökad blandning av samhällsgrupper genom att bland annat tillföra de typer av bostäder som idag saknas i områdena samtidigt som man tar hänsyn till lokala behov.

I Gottsunda och Valsätra äger och förvaltar Uppsalahem drygt 2 200 hyresrätter vilket är över hälften av hyresrätterna i området som helhet. Därför har Uppsalahem en viktig roll i att uppfylla inriktningen för stadsutvecklingen i området. Uppsala kommun och Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag (UKFAB) har arbetat med att utveckla Gottsunda centrum och under hösten beslutade kommunfullmäktige att de drygt 300 bostäderna intill Gottsunda centrum, som

ägs av UKFAB, ska säljas till Uppsalahem. Uppsalahem är en stor aktör i Gottsunda och kan med detta köp ta en än mer aktiv roll i utvecklingen av området och effektivt förvalta bostäderna.

Bidra till integration

Uppsalahem bygger nytt i flera olika stadsdelar, till exempel i Bäcklösa och vid Vaksala torg. I varje projekt ser vi till helheten i områdets utveckling när vi planerar bostäder. I flera av de områden där Uppsalahem byggt lägenheter har det tidigare inte funnits hyresrätter, såsom vid Mimmi Ekholms plats i bortre Luthagen och i den nya stadsdelen Bäcklösa. För att ytterligare främja blandningen av upplåtelseformer händer det också att vi säljer mark och lägenheter i områden där det idag finns en stor andel hyresrätter. Under 2021 har dock inga sådana försäljningar ägt rum.

Tillsammans med andra aktörer arbetar vi med att skapa positiva mötesplatser inom och i anslutning till våra områden. Vi anordnar aktiviteter för barn och erbjuder sommarjobb till ungdomar för att öka tryggheten och bidra till en meningsfull fritid för barn och unga.



Våra sommarskolor och Mötesplats Gottsunda har varit populära i sommar. Där har barnen fått prova på massor av olika aktiviteter.



MÖTESPLATS GOTTSUNDA

Mötesplats Gottsunda startade 2018 som en social investering som Uppsalahem genomförde tillsammans med Uppsala kommun. Från sommaren 2021 genomförs Mötesplats Gottsunda av Uppsalahem i samarbete med Hyresgästföreningen. Aktiviteterna på mötesplatsen har under 2021 beviljats 700 000 kr i stöd från Delmos (Delegationen mot segregation). Detta har gjort det möjligt att ha mötesplatsen öppen för alla på skollov och helger efter sommaren, samtidigt som det har erbjudits en stor variation av kostnadsfria aktiviteter. För att lyfta och stärka barns rättigheter har även ett samarbete med Barnombudet i Uppsala län (BOiU) genomförts under 2021. Samarbetet har inneburit aktiviteter tillsammans med barnen på mötesplatsen.

Mötesplatsen riktar sig främst till barn i åldrarna fem till tolv, men alla är välkomna. Under sommaren 2021 hade vi i snitt 20-80 barn varje dag med en jämn fördelning av killar och tjejer. För att skapa positiva nätverk i området ser vi även vikten av att ha med föräldrar på aktiviteterna. Fler föräldrar har också efter uppmaningar från oss valt att delta.

SOMMARSKOLA

Även under sommaren 2021 genomfördes Uppsalahems populära sommaraktiviteter i samarbete med flera lokala föreningar. Aktiviteterna i sommarskolan är utvalda för att det ska finnas något för alla och årets aktiviteter bestod av danskola, friidrottsskola, 4H-läger och basketskola. Totalt deltog 213 barn från hela Uppsala och sommarskolorna var populära hos både tjejer och killar. Även under vinterhalvåret erbjuder Uppsalahem aktiviteter för barn och unga. Uppsalahem är en av huvudsponsorerna för BandyKul som lockar ett stort antal barn att lära sig skridskoåkning och att spela bandy.


**INOM UPPSALAHEMS BESTÅND AV LOKALER
INRYMS EN STOR VARIATION AV VERKSAMHETER**

Lokaltyp	Antal	KVM
Utbildningsverksamheter	26	12 113 kvm
Butiker	70	12 064 kvm
Hälsa/Vårdlokaler	24	6045 kvm
Gruppboenden	13	5475 kvm
Hyresgästföreningslokaler	75	5 236 kvm
Kontor	81	5068 kvm
Kultur, fritids- och hobbylokaler	79	3481 kvm
Restauranger	17	2786 kvm
Lager och förrådslokaler	18	1465 kvm
Samlingslokaler	8	862 kvm
Verkstad	1	152 kvm
Totalt	412	54 747

Möjliggöra etablering av verksamheter i bostadsområden

I samband med framtagandet av nya detaljplaner ställer kommunen ofta krav på att verksamhetslokaler ska finnas med. Lokaler med olika typer av verksamheter förstärker det aktiva livet i gatumiljön och kan bidra med utrymme för sociala aktiviteter utanför hemmet. Vi samarbetar med andra i kommunkoncernen för att utveckla lokaler i rätt lägen och för rätt typ av verksamheter. Utvecklingen av kommunen sker i dialog med invånare och boende genom exempelvis medborgardialoger, samråd i samband med nya kommunala planer och genom bomöten i Uppsalahems bostadsområden.

Skapa trivsamma bostadsområden/gårdar

En välkomnande och trevlig utemiljö kring våra bostäder är mycket viktigt för oss och för våra kunder. Därför har vi skötselplaner för alla våra bostadsområden. Uppsalahems medarbetare inom yttre skötsel jobbar året runt med att klippa gräs, beskära buskar och skotta snö runtomkring våra hus – allt för att öka trivselen och tryggheten i områdena.

För Uppsalahem är det viktigt att våra hyresgäster har möjligheten att ge synpunkter och komma med önskemål om bland annat förändringar i bostadsområdet som ökar trivselen. När det är dags att byta ut lekutrustning och förbättra

utemiljöer får Uppsalahem många bra synpunkter från de boende i området, ofta genom vår kundundersökning och genom Hyresgästföreningarnas bomöten där en eller flera representanter från Uppsalahem deltar. Förslag och åsikter om förbättringar kommer även till våra fastighetsskötare som rör sig i våra bostadsområden varje dag. Till exempel kan de boende ha önskemål om att klippa ner buskage för att förbättra sikten och därmed även tryggheten, eller att en gräsplan eller lekplats ska anläggas någonstans i bostadsområdet. I boendeappen kan hyresgäster enkelt göra felanmälningar och vi får även in förbättringsförslag genom vår kundtjänst.

Tidigare år har vi fått något sämre betyg



BARNPERSPEKTIV I EN MILJÖSTUGA

Utifrån ett samarbete med Uppsala Vatten och Avfall har vi genomfört ett gemensamt projekt med en förskola för att få barns perspektiv av soprum och göra ett av våra soprum trevligare och förbättra sorteringen. Under hösten sattes barnens skyltar upp i soprummet.

i kundundersökningen på utemiljö och allmänna utrymmen i vår nyproduktion. Därför har vi lagt stort fokus på att utemiljön ska vara så färdigställd som möjligt när hyresgästerna flyttar in, även om inflyttning sker etappvis.

Program för Uppsalahems bostadsgårdar

Det pågår ett arbete med att ta fram ett program för Uppsalahems bostadsgårdar med målet att skapa en företagsgemensam syn och målbild för dess utformning. Bostadsgården är en viktig vistelseyta utöver bostaden och det är viktigt att bevaka och tillvarata bostadsgårdens ställning i den totala boendemiljön och säkerställa dess kvalitet. Syftet är även att stärka gårdens roll av resurs för klimatanpassningar och möjlighet att skapa förutsättningar att leva ett hållbart och hälsosamt liv. Programmet ska fungera som ett stöddokument under alla skeden, från nyproduktion till förvaltning, och samspela med övriga styrdokument inom Uppsalahem som berör utemiljö. I programmet lyfts bland annat områden så

som ekosystemtjänster och klimatanpassning, trygghet och hälsa, sociala funktioner och integration samt barnperspektivet upp.

Från p-plats till samlingsplats

Under 2021 har Uppsalahem tillsammans med IVL Svenska miljöinstitutet ansökt om externa medel för att utveckla outnyttjade platser i utemiljön för att skapa estetiska, sociala och ekologiska värden. Detta kan till exempel vara överblivna parkeringsplatser efter införande av mobilitetsåtgärder. Projektet går under namnet "Från p-plats till samlingsplats" och har beviljats medel från Vinnova. Även arkitekten Theory Into Practice samt de allmännyttiga bostadsbolagen Örebrobostäder och Familjebostäder är projektparter.

Jämställdhets- & barnperspektiv i förvaltning och stadsutveckling

I Uppsalahems Riktlinje för social hållbarhet, som tydliggör inriktning på Uppsalahems arbete med social hållbarhet, ingår jämställdhet och barnperspektivet. Enligt riktlinjen ska fastighetsförvaltningen arbeta för inkluderande och jämställda

bostadsområden, för en dialog med jämställt deltagande avseende utformning och förvaltning av bostadsområden samt att inkludera barnperspektivet i deltagande och dialog.

Våra förvaltare tittar alltid på hur vi kan utveckla våra bostadsgårdar genom till exempel att inkludera barnperspektivet i utformning av miljöstugor och nya lekplatser. Vi tittar även på hur vi kan samarbeta med andra samhällsaktörer som arbetar aktivt med barns trygghet och rättigheter - till exempel genom tjejgrupper och olika fritidsaktiviteter.

I Uppsalahems program för bostadsgårdar lyfts bland annat områden som trygghet och hälsa, sociala funktioner och integration samt barnperspektivet upp. Även under planprocessen beaktas barnperspektivet och i vissa fall genomförs utredningar i form av barnkonsekvensanalyser. I och med barnkonventionen kommer barnperspektivet och barns delaktighet i tidiga skeden att stärkas.



UTOMHUSMILJÖ

OMRÅDE	NÖJDA KUNDER I %	
	2021	2020
Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor	81,8	82,3
Snöröjning och sandning vintertid	84,6	82,9
Tillsyn/städning av källare/motsvarande	68,7	71,1
Belysning på gård och nära huset	86,7	84,9
Personlig trygghet i området kvällar/nätter	79,1	76,6
Tillgång på bänkar och bord	76,0	77,5
Trafikmiljö i närområdet	77,1	77,2
Utformning av gård och närmiljö	84,6	85,6
Val av blommor, buskar och träd	77,1	79,5
Städning av gård och närmiljö	84,8	85,4
Personlig trygghet i källare/motsvarande	75,3	76,2
Index utomhusmiljö	78,7	79,9

Kundernas upplevelse av utemiljön ligger på en hög nivå. I jämförelse med branschen ligger vi nu bland de 25 procent av fastighetsbolagen som har högst betyg inom utemiljö. Ett systematiskt arbete med kontinuerlig uppföljning hjälper oss att hålla hög skötselkvalitet.

Varje dag året runt sköter våra duktiga medarbetare om våra gårdar och bostadsområden.

FÖRMEDLADE BOSTÄDER **3 549** bostäder (inklusive studentbostäder) förmedlades via Uppsala Bostadsförmedling 2021

BOSTÄDER TILL UPPSALA KOMMUN

ANTAL LÄGENHETER LÄMNAD TILL UPPSALA KOMMUN FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL

79

(84 st 2020). Uppsalahem har erbjudit kommunen 134 lägenheter. Kommunen har inte haft ett lika stort behov som vi har haft beredskap för och 79 kontrakt har skrivits.

ANTAL LÄGENHETER SOM UPPSALA KOMMUN HYR FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL (TOTALT)

645

(700 st 2020). En anledning till minskningen är att det är många av kommunens hyresgäster som har fått överta sina kontrakt själva och därmed fått ett förstahandskontrakt hos Uppsalahem.

TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM

Ta aktivt ansvar för bostadssociala frågor

För Uppsalahem är det viktigt att vi har trygga bostadsområden och en fungerande förmedling av lägenheter. Boendekonsulenterna har en viktig del i vårt hållbarhetsarbete och de jobbar dagligen med att hantera allvarliga störningar, motverka otillåtna andrahandsupplätelser, hantera kommunala bostadsavtal och samverka med andra aktörer. Boendekonsulterna har ett nära samarbete med många delar inom Uppsalahem för att få information om ärenden liknande de ovan.

Under 2021 genomfördes en omorganisation med syfte att omfördela ansvaret för bostadssociala frågor. Idag arbetar befintliga förvaltningsteam för respektive område med enklare bostadssociala ärenden medan mer svårlösta ärenden och utredning av otillåten andrahandsuthyrning hanteras av tre boendekonsulenter. Förutom våra boendekonsulenter har vi även en handläggare som arbetar heltid med byten, överlåtelser och andrahandsuthyrning, och en hyresjurist som stöttar hela förvaltningen

i juridiska ärenden. Tillsammans arbetar de med vår förvaltning- och hållbarhetsavdelning för att skapa trygghet i våra områden.

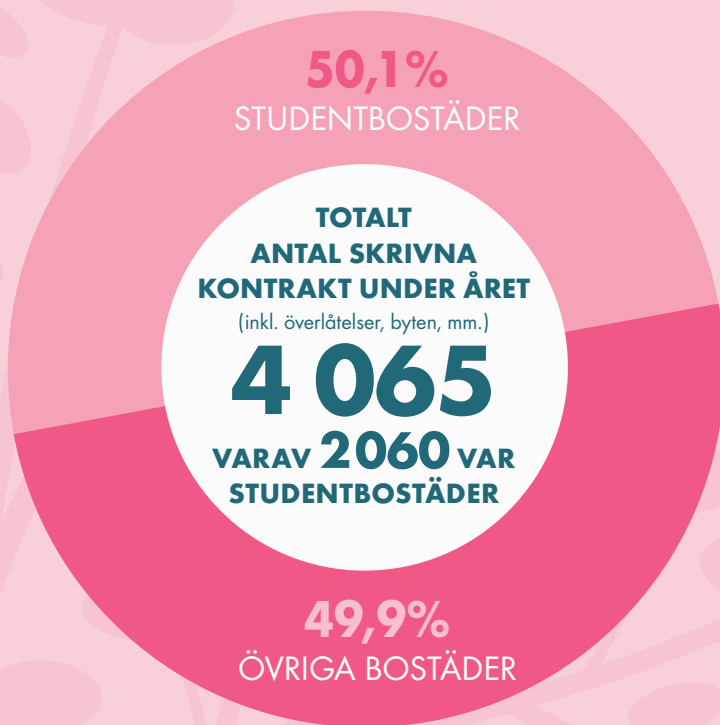
Otillåten andrahandsuthyrning

Uppsalahems bostäder förmedlas via Uppsala bostadsförmedling, en trygg plattform där Uppsalaborna vet att de kan hitta bostäder med rättvisa villkor. I en kommun där det under många år funnits en hård konkurrens om bostäderna, har risken för olovlig andrahandsuthyrning ökat. För att förhindra och minska olovlig andrahandsuthyrning följer Uppsalahem kontinuerligt och systematiskt upp att rätt person bor i respektive lägenhet. Under 2021 har vi delvis på grund av covid-19-pandemin inte kunnat arbeta lika aktivt som vanligt mot otillåten andrahandsuthyrning. Istället har vi behövt prioritera arbetet med störningar. Ambitionen är att trappa upp arbetet med otillåten andrahandsuthyrning under 2022. Boendekonsulenterna har under 2021 arbetat med att se över rutiner och arbetssätt kopplade till otillåten andrahandsuthyrning.

För att bevilja andrahandsuthyrning kräver Uppsalahem att förstahandshyresgästen tar ut en rimlig hyra. Trots det förekommer det att hyresgäster som hyr ut lovligt i andra hand tar ut oskäliga andrahandshyror utan vår vetskap. På vår hemsida finns Uppsalahems Hyreskoll. Genom Hyreskollen kan vem som helst söka och se grundhyran för alla våra lägenheter, på så sätt minskar risken för oskäliga andrahandshyror.

Utöver kontroll av olovlig andrahandsuthyrning genomför vi även studiekontroller för de hyresgäster som bor i en studentbostad, det vill säga ett kontrakt med villkoret att hyresgästen är studerande vid högskola eller universitet. Detta gör vi för att nya studenter i Uppsala ska ha en rättvis chans att hitta ett studentboende inom rimlig tid. Under året har vi digitaliserat processen med studiekontroll för att fler ska kunna redovisa sina studier på ett enkelt sätt.

För att minska andelen olovlig andrahandsuthyrning fattade Uppsala kommun under 2019 beslut om att sluta betala försörjningsstöd för hyreskostnader till



**ANTAL
BETALNINGS-
FÖRELÄGGANDE:**

80st

(73 st, 2020)

**ANTAL
ÅTERTAGNA
OLOVLIGA
ANDRAHANDS-
KONTRAKT:**

51st

(68 st, 2020)

HYRA UT I ANDRA HAND

Det finns tillfällen i livet då omständigheter gör att man kan behöva hyra ut sin bostad till någon annan. Giltiga skäl till andrahandsuthyrning kan till exempel vara studier på annan ort, tillfälligt arbete på annan ort, sjukhusvistelse eller provboende med en partner. Sådana ansökningar prövas hos Uppsalahem och om ansökan godkänns får hyresgästen lovligt hyra ut i andra hand under en överenskommen period.

personer som hyr sina lägenheter otillåtet i andra hand. Uppsalahem har under 2021 sett en ökning av misstänkta olovliga andrahandsuthyrningar där personer istället påstår sig bo som inneboende. Som inneboende har man rätt till försörjningsstöd och det är svårare för oss att hitta fakta som bevisar motsatsen.

Vi samarbetar med Skatteverket och andra myndigheter för att motverka felaktiga folkbokföringar och bidragsfusk. Samarbete sker också med andra fastighetsägare och hyresvärdar i både Uppsala och i andra delar av landet. 2019 inledde Uppsala kommun tillsammans med Polisen en strategisk satsning 2019–2024 mot den grova, organiserade brottsligheten i Gottsunda och Valsätra. Boendekonsulenterna har under 2021 deltagit i samarbetet ”Fokus Gottsunda”, där deras roll har varit att samverka kring otillåten andrahand med övriga hyresvärdar som är aktiva i Gottsunda.

Bostadssociala kontrakt

Att möjliggöra för fler att bo är en viktig del i att skapa en inkluderande kommun. Tillsammans med Uppsala kommun bidrar vi också med bostäder för nyanlända och personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. Om hyresgästerna trivs i bostaden och har fullföljt sina skyldigheter som hyresgäst under 12 månader i följd, har

de som bor med bostadssocialt kontrakt möjlighet att teckna egna hyresavtal med Uppsalahem. För att motverka segregation sprids de här bostäderna ut i alla våra områden, samtidigt som vi tar hänsyn till den rådande situationen i varje område. Uppsalahems erfarenhet är att bostadssociala hyreskontrakt har lika stor andel skötsamma hyresgäster som i övriga beståndet. Boendekonsulenterna har under 2021 arbetat med att förbättra och kvalitetssäkra processen kring överlåtande av förstahandskontrakt. I och med detta har vi även förenklat kriterierna för nyttjare att kunna överta kontraktet genom att inte ta skulder hos Kronofogden eller betalningsanmärkningar i beaktande.

Totalt uppgår Uppsalahems kvot från kommunen under 2021 till 134 lägenheter av nyuthyrningen till bostadssociala kontrakt (motsvarande tio procent). Under 2021 har vi förmedlat 79 lägenheter inom denna kvot.

Uppsalahem har en bra spridning på fastigheter i hela Uppsala, men har flest bostäder i Sala backe, Gottsunda, Eriksberg och Luthagen. I dessa stadsdelar finns det därför fler lägenheter med bostadssociala kontrakt, även om andelen per stadsdel är relativt jämnt fördelad i olika områden. I vissa områden kan inte lika många bostäder erbjudas till kommunen eftersom de har en betydligt lägre omflyttning än genomsnittet. Det innebär

att dessa områden har en mindre andel bostadssociala kontrakt.

Skulder och störningar

Under 2021 har vi fortsatt ett lågt antal betalningsförelägganden, vilket innebär betalningsförelägganden på 0,6 procent av våra lägenheter (exklusive Studentstaden). Detta är en indikation på att de flesta av våra hyresgäster har möjlighet att betala sin hyra i tid.

För att förhindra skulduppyggnad hos våra hyresgäster kommunicerar vi tätt och återkommande med dem som inte betalt sin hyra. Detta har resulterat i en minskande andel betalningsförelägganden från en redan låg nivå.

Vi har under 2020 och 2021 haft många fler störningar än tidigare år. Under 2021 ökade störningsrapporterna med drygt 24 procent från föregående år vilket betyder att 10 procent av våra hyresgäster nån gång under året rapporterat in en störning som lett till utkörning med väktarbil. Vi bedömer att detta berott på covid-19-pandemin och att många hyresgäster har tillbringat mer tid i sina hem. Merparten av störningarna rörde vanliga ärenden såsom hög ljudnivå hos grannen, rökning på balkong och fest. Förutom att vi inte gjort hembesök i samma omfattning som under ett vanligt år, har vi agerat på störningarna som brukligt. Under året har boendekonsulenterna även förbättrat rutiner för bland annat arbetet med störningar.

Motverka våld i hemmet

Att arbeta med att motverka våld i hemmet är en viktig fråga för Uppsalahem. Som hyresvärd och arbetsgivare har vi möjlighet att påverka genom ökad kunskap och tydlig information om hur man kan agera i olika situationer. Uppsalahem har sedan flera år tillbaka arbetat med Huskurage för att tydliggöra vad man kan göra som utsatt eller som granne. Under 2021 genomfördes en översyn av informationen i våra områden och en föreläsning för medarbetare spelades in, liksom korta informationsfilmer som kan användas externt. Alla medarbetare uppmanades också att genomföra en digital så kallad nano-kurs i ämnet våld i nära relationer. Allt utbildningsmaterial kommer att samlas i företagets utbildningsplattform vilket gör det tillgängligt både för nya medarbetare och de som känner att de behöver repetition.

Förebygga social oro och öka tryggheten i våra områden

Som hyresvärd tar Uppsalahem ett stort ansvar för att säkerställa att våra bostäder och bostadsområden uppfattas som trygga och säkra. Vissa bostadsområden uppfattas som mindre trygga än andra, och tyvärr förekommer det social oro i flera av Uppsalas stadsdelar. Uppsalahem har ett aktivt samarbete med bland annat andra fastighetsägare, Polis och andra berörda myndigheter, lokala näringsidkare, civilsamhället och barn- och ungdomsverksamhet för att skapa tryggare och säkrare bostadsområden. Samarbetet har under hösten lett till att vi har träffat hyresgäster på Mimmi Ekholms plats, Brantingstorg och i Bäcklösa, för att tillsammans med Polisen och kommunen ha en dialog kring trygga bostadsområden. Vi har berättat för de boende i området hur vi arbetar för att förebygga brott, och undvika att



Under året spelades det in utbildningsmaterial om Huskurage med Nina Rung.

unga råkar illa ut, samt upplyst om hur viktigt det är att i ett tidigt skede agera tillsammans.

Förebyggande arbete

För att obehöriga inte ska vistas i gemensamma utrymmen såsom källare och tvättstugor har vi utvecklat skalskyddet i våra hus. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra belysningen i våra områden för att undvika mörka platser och passager. Detta gör vi genom att byta ut eller renovera den äldre belysningen och införa LED-belysning med bättre ljuskvalitet.

I vissa fall räcker inte dessa åtgärder för att våra hyresgäster ska känna sig trygga. Uppsalahem kan då vidta åtgärder så som att väktare ronderar områden, uppgradera låssystem och som en sista åtgärd kan vi där det är lämpligt sätta upp kameror i utvalda utrymmen. Dessa insatser har även en förebyggande verkan gällande tillbud och skadegörelse. Vi uppmanar även att våra hyresgäster startar lokala grannsamverksansföreningar då vi ser det som en mycket positiv del i vårt trygghetsarbete.

Checklista för att förebygga brott och öka trygghet

Under året har en Trygghetschecklista tagits fram, ett verktyg utformat som en checklista för de olika skedena detaljplanering, projektering, byggskede samt förvaltning. Syftet med checklistan är att förebygga brott och öka tryggheten i vår nyproduktion och renovering genom det fysiska rummets utformning. Checklistan baseras på handboken "BoTrygg2030 – för planering av säkra och trygga livsmiljöer". Checklistan avses börja användas inom kort.

Trygghetsvandringar

I flera av våra områden genomförs även så kallade trygghetsvandringar. Till dessa vandringar bjuds olika representanter in så som boende i området, representanter från Hyresgästföreningen, personal från Uppsalahem, andra fastighetsägare, Uppsala kommun och Polisen. Trygghetsvandringarna resulterar i åtgärdslistor som vi använder för att förbättra skötseln av den yttre miljön i området. Till exempel kan vi behöva beskära ett buskage lite mer än innan för att en gångväg ska kännas trygg och trevlig att gå på.

EST – Effektiv samordning för trygghet

Uppsala kommun har initierat ett gemensamt verktyg för att medverkande parter kontinuerligt ska kunna samla information, skapa gemensamma lägesbilder och föreslå insatser med syfte att minska och förebygga otrygghet. Uppsalahem medverkar i EST tillsammans med olika delar av kommunen samt Polisen. Ett första steg är att informera om metoden samt att genomföra utbildningar. Under hösten 2021 har ett antal utbildningstillfällen genomförts där ett 20-tal medarbetare från Uppsalahem deltagit.

SENSORTEKNIK I TRAPPUPPGÅNGAR

Under hösten startade vi ett pilotprojekt som syftar till att stärka trygghetsarbetet i våra trapphus och allmänna utrymmen. Vi inledde tester med en sensorteknik som känner av ljud och avvikande lukter såsom rök. Vid avvikande

Bäcklösadagen

I oktober arrangerade Uppsalahem Bäcklösadagen, dit flera viktiga samhällsaktörer var bjudna för att bemöta våra hyresgästers tankar och funderingar. På plats hade vi Bibliotek Uppsala, Barnombudsmannen, Ungdomsjouren, Rädda barnen, Uppsala brandförsvaret, Our Green Car som ansvarar för fordonspoolen i Bäcklösa, Mötesplatsen, Uppsala Vatten och Avfall samt Hyresgästföreningen. Bäcklösadagen var ett tillfälle för oss att komma närmare våra hyresgäster, hjälpa dem att knyta nya kontakter med varandra men även med viktiga samhällsaktörer och föreningslivet som finns att tillgå i närområdet.

Utsatta områden

2017 listades Gottsunda som ett "särskilt utsatt område" av polisen. Uppsala kommun har ett uttalat mål att stadsdelen ska tas bort från denna lista och har därför formulerat en handlingsplan för Gottsunda/Valsätra som Uppsalahem aktivt bidrar till. En av de insatser som Uppsalahem genomför är Mötesplats Gottsunda som syftar till öka tryggheten och bidra till en meningsfull fritid för barn och unga i Gottsunda.

I Gottsunda/Valsätra ingår även Uppsalahem i en fastighetsägarförening som består av de fyra största hyresvärdarna i området. Det fortsatta arbetet med att knyta till sig fler samarbetspartners och utöka trygghets- och trivselaktiviteter för hyresgästerna samt att tillskapa en gemensam budget för det fortsatta samarbetet är högt prioriterat.

Uppsalahem ser även utmaningar i andra områden än Gottsunda gällande trygghetsfrågor, och arbetar systematiskt med att förbättra tryggheten för våra hyresgäster. Som en del i arbetet inkluderas trygghet som en parameter i

kundundersökningen. 2021 var resultatet gällande trygghetsindex för hela Uppsalahem 78,44 procent, en liten ökning jämfört med 78 procent år 2020, vilket ligger i linje med jämförbara bolag i branschen enligt AktivBo:s undersökning. Den upplevda tryggheten skiljer sig mellan Uppsalahems områden, och vi arbetar ständigt med att öka tryggheten i alla de områden som berörs. Under året såg vi att den upplevda tryggheten minskade i några av våra områden. Tack vare kundundersökningen, som vi skickar ut en gång i månaden, kunde vi snabbt agera och sätta in rätt åtgärder vilket gjorde att trygghetsupplevelsen steg.

Inkomstkrav för nyproduktion och utvalda utvecklingskvarter

Under 2018 tog vi bort inkomstkravet för uthyrningen av våra lägenheter. Vi har sett att detta inte har lett till ökade svårigheter för våra hyresgäster att betala sin hyra. Däremot kan vi se att där kötiden har varit kortare än i övriga beståndet och/eller läget ansetts vara mindre attraktivt, har vi fler hyresgäster som lever med försörjningsstöd. I samma områden har vi samtidigt också högre trångboddhet, högre slitage på lägenheterna, fler störningar, nedskräpning och en större känsla av otrygghet. Detta har främst blivit påtagligt i flera av våra senaste nyproduktionsprojekt, t ex Bäcklösa, men förekommer även på vissa håll i det befintliga beståndet. Under slutet av året tog därför styrelsen beslut att åter införa inkomstkrav för nyproduktion och vissa utvalda utvecklingskvarter i det äldre beståndet. Förhoppningen är att beslutet kommer motverka uppkomsten av utanförskapsområden, öka stabilitet och trygghet och bidra till att hålla kommunens kostnader för försörjningsstöd nere.

ljud och lukt utmärks dessa i datainsamlingen för det enskilda trapphuset och vi kan få en överblick över vad som sker i trapphusen och under vilka tider. Vi kan då kartlägga avvikelserna eller direkt koppla dem till ett vakitbolag som agerar på händelsen. Med

hjälp av sensortekniken kan vi få en helhetsbild över vad som sker i våra trapphus när vi inte är där. Tekniken samlar inga känsliga personuppgifter och bryter därför inte mot dataskyddsförordningen (GDPR) eller våra hyresgästers personliga integritet.



Varje renovering är unik. Lägenheten från 1800-talet vid Östra Ågatan fick en tidstypiskt renovering för att bevara dess charm.

Trygga renoveringar för hyresgäster

Om det är många olika underhållsåtgärder som behöver utföras på ett och samma hus kallar vi det för en renovering. Ofta behöver vi samordna dessa åtgärder då de påverkar varandra - så som fönster och ventilation, stammar och invändiga yt-skikt. De flesta hus behöver renoveras efter 50 år, men det varierar beroende på hur huset är byggt och vilka underhållsåtgärder som har genomförts tidigare. Trots en bra spridning på hus från olika år så finns det många byggnader från 1950- och 1960-talet i Uppsalahems bestånd. Totalt beräknas fastigheter med runt 6 000 lägenheter vara i behov av renovering de kommande 15 åren.

Renovering med hyresgästen i fokus

För Uppsalahem är huvudfokus att renoveringarna ska genomföras på ett sätt som är hållbart för våra hyresgäster, miljön och företaget. Hyresgästernas synpunkter och inflytande är viktigt. Det får vi genom att se över de felanmälningar som vi fått in från dem som bor i husen, genom kundundersökningar, samtal, möten och samråd med hyresgäster och Hyresgästföreningen.

Varje hus är unikt och det görs alltid en förstudie med besiktning på de hus som är i behov av renovering. Utifrån hyresgästernas synpunkter och de behov som finns planeras vilka åtgärder som krävs vid renoveringen. När vi planerar för en renovering strävar vi efter att bara göra de allra nödvändigaste

åtgärderna för att få huset att leva längre. När planen är färdig, finns ett färdigt åtgärds paket med vad som behöver göras. Åtgärds paketet och kostnaderna för det beslutas av Uppsalahems styrelse. Sedan presenteras åtgärderna för de som bor i huset. När åtgärds paket är bestämt är det dags för hyresförhandling tillsammans med Hyresgästföreningen. I renoveringen kan några av åtgärderna vara standardhöjande vilket påverkar hyran. Vi vill att alla våra hyresgäster ska känna att de kan bo kvar efter en renovering om de vill. Därför fasar vi in den nya hyran stegvis under flera år för att underlätta övergången till en ny hyra.

Där det är möjligt ger vi även hyresgästerna möjligheten att välja vilken nivå de vill



PÅGÅENDE RENOVERING 2021

Kartnr.	Projekt	Antal bostäder
3	Eriksberg, Granitvägen	315
4	Luthagen, Rackarberget Etapp 2	72
5	Sala backe, Blåklinten	108
Totalt		495

ha på renoveringen. På så sätt kan de själva påverka sin hyra. Hyresgästerna har även ett val att påverka sin hyra genom HLU (hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll) där de själva väljer när de vill få yttskikt och kök utbytta. Väljer de att till exempel inte byta ut en tapet eller golv som har nått sin tekniska livslängd får de varje månad en hyresrabatt för detta. Hyresrabatten försvinner när hyresgästen senare väljer att få tapeten bytt.

Innan vi påbörjar renoveringen får alla hyresgäster skriva på ett medgivande för att vi ska kunna utföra renoveringen. Hyresgästerna får i god tid information om hur processen går till och hur det kommer att påverka deras boende. Utöver skriftlig information har vi ombyggnadssamordnare

som personligen kontaktar alla berörda hyresgäster. På det sättet kan vi fånga upp frågor som kommer upp och kan då också se till så alla känner sig trygga med vad som kommer att hända i fastigheten.

En evakuering under en renovering kan upplevas som stressande. Under 2021 har vi inlett med att renovera med kvarboende på Granitvägen. Det innebär att hyresgästerna inte behöver evakueras under renoveringen utan får bo kvar i sin lägenhet. Vi har anpassat processen så att renoveringen ska påverka så lite som möjligt och utför varje åtgärd hos hyresgäst under ett mindre antal dagar. Om renoveringen ändå upplevs som besvärande under de dagar den utförs, kan hyresgästen få lite

lugn och ro genom att gå till vår gemensamma lokal under kontorstid.

Hyresgästerna på Granitvägen har också fått möjlighet att få hjälp med kundvård, som innebär att de kan få flytta permanent till ett annat likvärdigt boende om de inte önskar bo kvar i samband med renoveringen.





KLIMAT- OCH MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN
7, 8, 11, 13 OCH 15

BYGGA OCH FÖRVALTA HÅLLBARA BOSTÄDER

Uppsalahem arbetar med hållbarhet genom hela sin verksamhet, från idéstadiet till det färdiga huset. Miljösmarta lösningar prövas och utvärderas för att resurserna i byggandet ska användas så effektivt som möjligt. I projekten anpassar vi en miljöbeskrivning som beskriver vilka miljökrav som gäller.

Energianvändning på Uppsalahem

Uppsalahems energistrategi ligger till grund för allt vårt arbete med energifrågor. Den täcker frågor som inköp, energibesparande åtgärder samt införande av ny och förnybar energiteknik. Energistrategin bygger på att vi ska arbeta med de åtgärder som kombinerar minskad användning av energi och minskad miljöpåverkan, samtidigt som det ger ett bättre inomhusklimat och är affärsmässigt. Från och med januari 2020 köper Uppsalahem klimatneutral fjärrvärme till hela fastighetsbeståndet, vilket innebär att vi kraftigt minskat våra klimatutsläpp från uppvärmningen av våra fastigheter. För att tillföra förnyelsebar el- och värmeproduktion har vi ett eget vindkraftverk som producerar motsvarande cirka 30 procent av vårt behov av fastighetsel. Vi har även solceller för elproduktion och solfångare för värme- och varmvattenproduktion. För vår elförsörjning har vi under 2021 köpt in el från förnyelsebara källor till hela beståndet.

I alla större investeringsprojekt utvärderas möjligheten att införa förnybar energi och vi har tagit fram en plan för att installera solceller på alla tak där så är hållbart och möjligt. Vi ser att det finns goda förutsättningar att installera solcellsanläggningar i det befintliga beståndet. Under 2021 har vi installerat 13 solcellsanläggningar som på sikt kommer att producera totalt 375 MWh el per år, vilket motsvarar

den normala elanvändningen i cirka 75 villor som värms med fjärrvärme.

Energibesparingar

Under 2021 har Uppsalahem genomfört ett 20-tal projekt för att minska energianvändningen i det befintliga bostadsbeståndet. Projekten innebär åtgärder som både minskar energianvändning, förbättrar inomhusklimatet och sänker miljöbelastningen. I nyproduktionsprojekt ser vi möjligheterna i att samverka om energilösningar med verksamheter för att skapa mer effektiva och hållbara energisystem i redan energieffektiva bostäder.

När vi renoverar försöker vi alltid hitta lösningar för att minska energianvändningen. Bland annat prövas möjligheten till individuell mätning av kall- och varmvattenförbrukning, vilket bidrar till minskad energianvändning då hyresgästerna betalar för sin faktiska vattenförbrukning. Det är även viktigt för oss att våra nyrenoverade bostäder har en prisrimlig hyra. När vi planerar för vilka åtgärder en fastighet behöver får därför ibland energibesparingsåtgärder som inte är helt nödvändiga stå tillbaka till förmån för att hålla hyrorna nere.

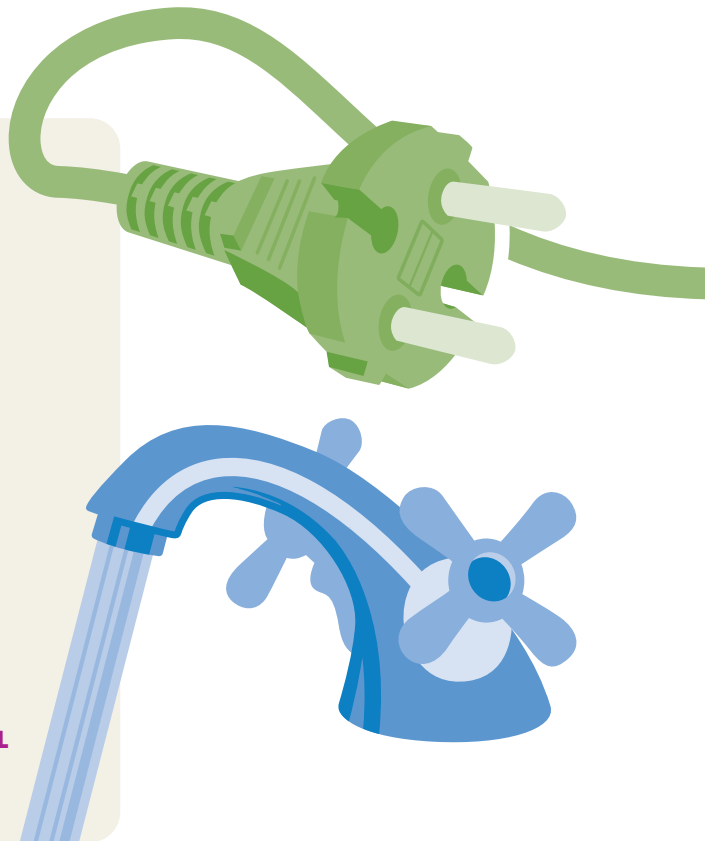
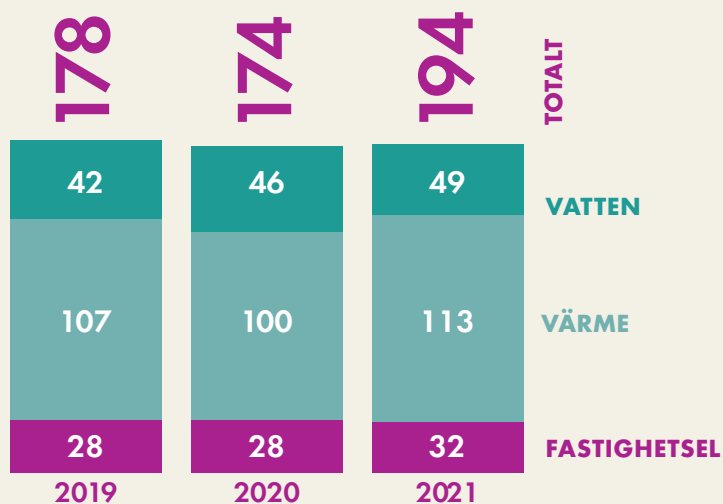
Säkerställa giffria bostäder

Att säkerställa att byggmaterial är fria från farliga ämnen är viktigt ur både miljö- och hälsosynpunkt och det finns med som en

del i vår miljöriktlinje. Vi följer de krav som finns för sanering av vissa farliga material, som till exempel PCB, i befintliga fastigheter. I samband med renoverings- och underhållsarbeten görs inventeringar för att säkerställa att farligt material identifieras och tas omhand på rätt sätt. Det handlar även om att välja bort farliga ämnen i nya material som vi bygger in i våra fastigheter. Till vår hjälp i detta arbete använder vi miljödata från databasen SundaHus i projekten. Med hjälp av databasen kan vi välja bort byggvaror med farliga ämnen och hitta bättre alternativ, men även dokumentera vad vi bygger in genom att registrera varor i loggböcker. I samtliga projekt ställs krav på byggvarors ämnesinnehåll för att undvika att farliga ämnen används. I de större projekten, nyproduktionsprojekt och större renoveringar, ställs även krav på loggbok för dokumentation.

Ibland saknas alternativ som klarar Uppsalahems krav på ämnesinnehåll och i dessa fall ska avvikelser godkännas av Uppsalahem och dokumenteras i loggböckerna. Loggböckerna följs upp vid miljömöten och miljörevisioner samt löpande i projekten. Det görs även stickprov på miljöronder. Under 2021 infördes tre nya loggböcker i SundaHus. 90% av de registrerade varorna i loggböckerna hade de bästa klassningarna A eller B.

FÖRBRUKNINGSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER KR/M²/ÅR



Cirkularitet i bygg- och renoveringsprocesser

Att bygga och renovera fastigheter ger upphov till stora mängder avfall. Vi för kontinuerlig dialog med våra entreprenörer om hur vi tillsammans kan arbeta för att minska avfallsmängderna. Under 2021 har vi infört ett nytt krav i vår miljöbeskrivning som innebär att entreprenören ska hålla en återbruksworkshop vid projektstart, där möjligheter för att minska mängden avfall och öka mängden återbruk inom projektet identifieras. Avfall ska i första hand minimeras och det avfall som uppstår ska sorteras enligt angivna krav i Uppsalahems miljöbeskrivning för att möjliggöra för så mycket materialåtervinning som möjligt. Från och med 2021 rapporterar vi också in farligt avfall enligt den nya avfallsförordningen.

Återbruk inom det befintliga fastighetsbeståndet

Eftersom varje fastighet är unik ser möjligheten för återbruk olika ut i varje projekt. Vi inventerar vad vi själva kan återanvända i väntan på en kommande renovering. Det kan vara material och varor som inte längre finns på marknaden, men som behövs i andra fastigheter för att uppgradera standarden på andra

områden. Under en veckas tid har förvaltningen möjlighet att hämta det de kan ha användning för på sina områden. Vi kallar detta för "Uppsalahemveckan".

Stora volymer av material och varor är sådant som Uppsalahem inte kan återbruka själva inom den egna organisationen. Det kan till exempel vara fönster i ett helt område som har nått sin tekniska livslängd. I dessa fall är det svårt att hitta en mottagare då det saknas en storskalig marknad för återbruk i bygg- och fastighetssektorn. Uppsalahem har deltagit i, och även delfinansierat, den förstudie som kommunen drivit för att undersöka hur en återbruksdepå för byggmaterial kan utvecklas i Uppsala. Uppsalahem är även med i det fortsatta arbetet.

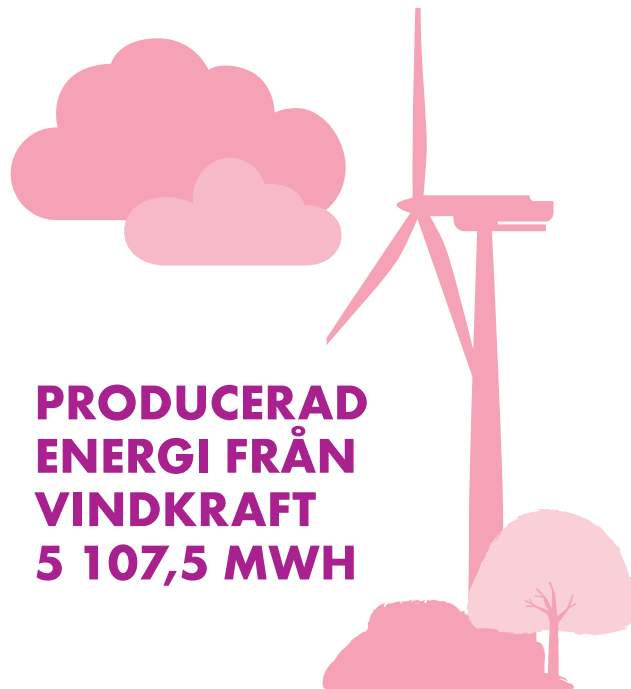
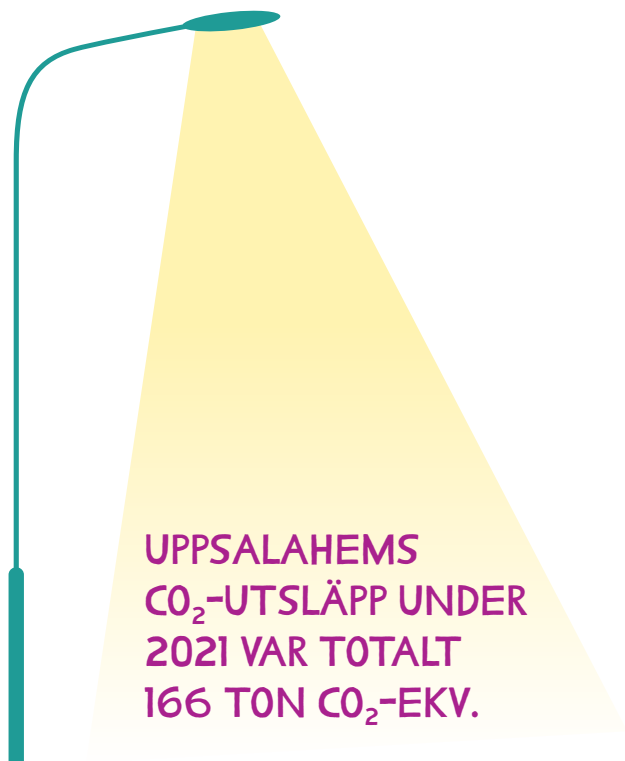
När återbruk inte är möjligt arbetar vi för att så långt som möjligt materialåtervinna istället. Sorteringen kontrolleras bland annat på miljöronder och vid leverantörsrevisioner. Sedan 2020 har Uppsalahem en indikator i affärsplanen för att följa sorteringsgraden av byggavfallet vid nyproduktion och större renoveringar, vilket innebär att sorteringen följs upp vid prognostillfällen och årsbokslut.

Miljöcertifiering av nyproduktion

Uppsalahems nyproducerade byggnader

projekteras och byggs enligt miljöcertifieringssystemet Svanen. Tidigare har även Miljöbyggnad använts, vilket innebär att en del projekt fortfarande behöver verifieras för att få sin slutliga certifiering inom detta system. Miljöcertifiering är en kvalitetssäkring ur miljösynpunkt och innebär att höga krav ställs på energianvändning, inomhusmiljö och att miljö- och hälsofarliga ämnen i byggmaterial undviks. Det nyproduktionsprojekt som pågått under 2021 är Bäcklösa etapp 3, "Trähusen". Möjligheten att certifiera projektet enligt Svanen utreddes, men i det här fallet valde vi att göra ett avsteg eftersom det skulle innebära för stora kostnader att ändra i de industriellt byggda modulhusen. Det påbörjade Svanen-arbetet ledde dock till att en betong med lägre klimatpåverkan valdes till plattan. Industriellt byggda modulhus ger många fördelar ur både hållbarhets- och kvalitetssynpunkt när tillverkning sker i fabrik.

Projektering för att uppnå Svanen-certifiering i Fältläkaren påbörjades under 2021. Miljöbyggnadscertifieringen för Brillinge verifierades under 2021 och arbetet med verifieringen av Gårdshuset i Sverre samt Dansmästaren pågick under året.



SKAPA FASTIGHETER MED HÖG RESILIENS MOT KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Handlingsplan för klimatanpassning

Klimatanpassning handlar om arbete kopplat till de effekter ett förändrat klimat får på verksamheten. För Uppsala är arbetet med klimatanpassning starkt knutet till skydd av hyresgäster och fastigheter för att kunna säkerställa en god boendemiljö. Det finns flera identifierade effekter, men de områden som är högprioriterade för oss är skydd mot översvämningar och skyfall samt beredskap för att hantera höga temperaturer. Handlingsplanen beslutades av ledningsgruppen 2019 och de aktiviteter som ingår i planen inkluderas i avdelningarnas ordinarie affärsområdes/verksamhetsplaner. Uppföljning av handlingsplanen som helhet sker inom ramarna för internkontrollplanen. Handlingsplanen togs fram 2019 och uppdaterades under 2021.

Ett riskområde för översvämning identifierades under sommaren 2018 då Uppsala drabbades av ett skyfall. Under året har vi grävt ner fördröjningsmagasin och nya ledningar på ett av våra drabbade områden. Delar av marken höjdes också upp i för att skapa nya avrinningsområden. Allt för att fördröja dagvattnet och leda vattnet ut till kommunens dagvattenledningar. Vattenskadorna i det området kostade över 5 MSEK och hittills har kostnaderna för

det förebyggande arbetet kostat cirka 2 MSEK och vi fortsätter med fler åtgärder nästa år.

Vinnova projektet "Samverkan för en hållbar hantering av dagvatten på kvartersmark".

Tillsammans med projektkoordinatorerna RISE och tretton andra projektpartners har Uppsala blivit beviljade ekonomiskt stöd av Vinnova för projektet "Samverkan för hållbar hantering av dagvatten på kvartersmark". Problemen och utmaningarna med översvämningar samt spridning av föroreningar och vattenbrist förutspås öka i våra städer. Klimatförändring och urbanisering kräver att dagvatten hanteras både ovan och under mark på ett säkert och kostnadseffektivt sätt. Projektet ska leda till en ökad implementering och incitament för en mer hållbar och effektiv dagvattenhantering på både befintlig och nyexploaterad kvartersmark genom exempelvis nyare och effektivare arbetssätt. Uppsala har beviljats ett bidrag på 336 tkr i projektet som pågår under 2 års tid.

Biologisk mångfald och ekosystemtjänster

För Uppsala är arbetet med biologisk mångfald och ekosystemtjänster starkt

knutet till vårt arbete med att skapa attraktiva bostäder, skapa trivsamma bostadsgårdar samt bidra till klimatanpassning av den byggda miljön. Uppsala har tydliggjort mål för biologisk mångfald inom vår förvaltning och ett flertal projekt har genomförts med syfte att bevara och utveckla ekosystemtjänsterna på befintliga markområden. Det pågår ett arbete att ta fram en handlingsplan för biologisk mångfald och ekosystemtjänster, både för fastighetsutveckling och förvaltning. Handlingsplanen identifierar vilka möjligheter Uppsala har att gynna biologisk mångfald, för att ta hänsyn till och förstärka ekosystemtjänster i fysisk planering, genomförande och förvaltningsskede. Under 2021 har fastighetsutveckling även arbetat med att utforma ett program för Uppsalas bostadsgårdar, som inkluderar social och ekologisk hållbarhet utifrån gårdsperspektivet.

Under 2021 ansökte Uppsala om stöd från Boverkets stöd för "Gröna och trygga samhällen". Av sju inskickade bidragsansökningar så godkändes fyra. Nu påbörjas arbetet med de insatser som vi beviljats stöd för vilket bland annat innebär att skapa goda miljöer för insekter, utökade lek- och samlingsplatser på våra gårdar och ny växtlighet.

Förvalta och underhålla befintliga fastigheter

På Uppsalahem tar vi hand om våra fastigheter och våra kunders hem varje dag året runt. Trappor städas, gårdar pysslas om, fastighetstekniker rycker ut för att fixa läckande kranar och byta trasiga kylskåp. Ibland behövs större åtgärder för att hålla husen i gott skick. För att få en samlad och övergripande bild av kommande underhållsbehov har vi tagit fram underhållsplaner för alla våra områden. Dessa hjälper oss att hålla koll på våra fastigheters status och är ett stöd när vi planerar underhåll. Varje hus är unikt och när vi i underhållsplanen ser att det kan vara dags att utföra åtgärder gör vi en besiktning av husen. Vi får då en bild av i vilket skick huset är och vad som faktiskt behöver göras och inte. Vi gör enbart åtgärder där vi ser att det behövs.

Ett underhållsprojekt innefattar utöver tekniska uppgraderingar även förbättringar för våra kunder och för miljön. Där det är möjligt renoverar vi befintlig inredning, men om materialen behöver bytas försöker vi byta till hållbara materialval. Vi tar också in hyresgästernas önskemål via till exempel den dagliga kontakten med våra kunder och kundundersökningar.

Årets genomsnittliga resultat för serviceindex, som mäter hur kunderna uppfattar vår service, blev 81% (82% 2020) vilket är något över jämförbara hyresvärdar. För produktindex, som mäter hur attraktiv vår produkt upplevs, blev det genomsnittliga årsresultatet 77% (77% 2020) vilket ligger i linje med jämförbara aktörer i bostadsbranschen. Genom att analysera de månatliga mätningarna ser vi vad vi behöver arbeta mer med i varje område.

Skapa en god inomhusmiljö

Eftersom ett viktigt fokusområde för oss är trivsel i bostaden ställer vi frågor i kundundersökningen om hur man upplever våra inom- och utomhusmiljöer. Det blir en tydlig indikator på hur bra och trivsamma våra bostäder är.

Inom ramen för Uppsalahems

ISO-certifierade miljöledningssystem pågår ett systematiskt arbete för att förbättra inomhusmiljön i våra bostäder. Utifrån kraven på fastighetsägarens egenkontroll finns rutiner som beskriver de arbetsätt som krävs. Under hösten 2021 gjordes en genomgång av flera av dessa rutiner för att förbättra det sätt som vi kan följa upp arbetet och koppla rutinerna till utförda åtgärder och besiktningar som läggs in i vår fastighetsdatabas.

Varje år genomförs flera olika mätningar för att bland annat kontrollera luftkvaliteten i husen, såsom obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätningar. Mätningarna följer en rullande plan för våra fastigheter. Från att vi införde våra tillfälliga corona-rutiner år 2020 där våra utförare skulle vistas så lite som möjligt i kunders lägenheter tills dess att restriktionerna lättade under hösten 2021, har mätning av radon samt OVK genomförts i begränsad omfattning. Förhöjda radonvärden och försenade mätningar har prioriterats. Under hösten kunde radonmätningar åter genomföras enligt ordinarie plan och arbetet påbörjades med att ta ikapp de mätningar som inte kunde genomföras tidigare under pandemin.

Under året har vi fått vite för ej uppfyllda krav på OVK på våra områden Gudrun och Sävja och vitesföreläggande på Toven och Sverre ungdom. Områdena har halkat efter på grund av byte av ansvarig personal och på grund av omprioriteringar i projekt till följd av corona. Vi har under 2021 utfört kontroller på dessa områden och är nu i fas med OVK även i dessa områden.

Covid-19-pandemin har även lett till att vi tillfälligt behövt pausa vårt löpande arbete med att underhålla och justera in värme- och ventilationssystem, och att utbilda befintlig och ny personal i inomhusmiljöfrågor. Från och med augusti återupptog vi arbetet med rengöring av ventilationssystem i våra lägenheter. Vi räknar att vara klara med det släpande arbetet till juni 2022. Injustering av värmesystem kommer att påbörjas under 2022.

När vi renoverar ser vi alltid över möjligheten att förbättra husens isolerande egenskaper och ventilation. Vi gör detta genom att till exempel införa bättre ventilation med värmeåtervinning och byta till fönster som sparar energi, minskar energianvändningen och ger ett bättre inomhusklimat, alltså dubbel nytta för våra kunder och miljön.

STYRA INOMHUSKLIMATET MED AI

Under året har vi haft ett samarbetsprojekt med AI-leverantören Myrspoven. Projektet syftade till att testa och se möjligheterna och riskerna med att styra inomhusklimatet i fastigheter genom AI. Pilotprojektet är avslutat och lärdomarna var bland annat att projektet visar att det finns möjligheter i frågan. För hyresgästen kan det ge bättre kvalitet av leverans vad gäller värme, ventilation och belysning. För våra hyresgäster är pilotprojektet en viktig del i arbetet för att säkra vår grundleverans och förbereda oss för framtidens kundönskemål och krav.

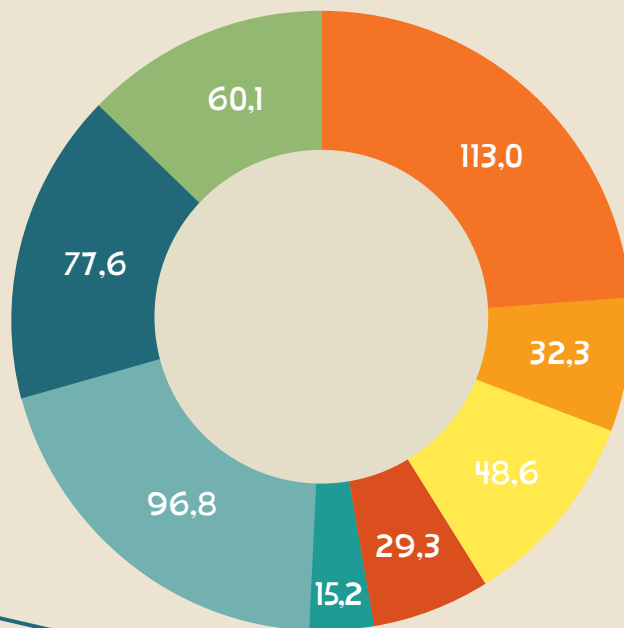
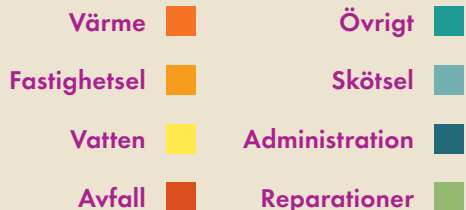
RESULTAT INOMHUSMILJÖ ENLIGT KUNDUNDERSÖKNINGEN (RESULTAT I %)

INOMHUSMILJÖ	2021	2020
Luftkvalitet/ventilation	68,4	67,7
Temperatur/värme-komfort sommartid	65,3	64,5
Temperatur/värme-komfort vintertid	47,4	48,4
Index inomhusmiljö	60,4	60,2

Upplevelsen av inomhusmiljön ligger på ungefär samma jämfört med föregående års mätning. Ett område vi måste fokusera mer på är innetemperaturen och värme-komfort vintertid.

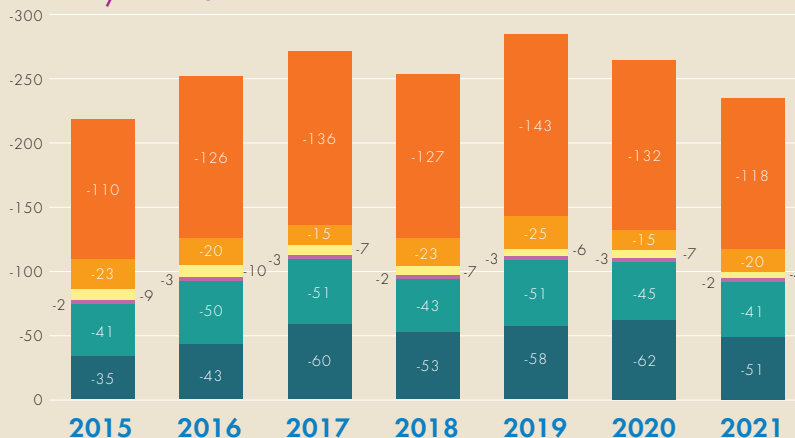
DRIFTKOSTNADER

Kr/m² 2021 (ackumulerat utfall/kvm t.o.m. oktober)



UNDERHÅLLSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER

Kr/m² 2021





BEGRÄNSA KLIMATUTSLÄPP I VÄRDEKEDJAN

Uppsalahem strävar efter att vara Uppsalas mest hållbara bostadsbolag. Vi arbetar därför aktivt för att minska vår egen miljö- och klimatpåverkan samtidigt som vi jobbar med att ställa krav på våra leverantörer och entreprenörer. Det handlar även om att göra det så enkelt som möjligt för våra hyresgäster att leva klimatsmart.

Klimatpositiva till 2050

För att nå kommunens långsiktiga mål att bli klimatpositiva till 2050 genomför Uppsalahem flera aktiviteter kopplat till att minska indirekta utsläpp både uppströms och nedströms, som till exempel byggmaterialens klimatpåverkan och utsläpp från hyresgästers resande. För att ta oss an utmaningarna tillsammans, dela erfarenheter och sprida kunskap och goda exempel är Uppsalahem aktiva i Uppsala Klimatprotokoll och i Allmännyttans klimatinitiativ.

Scope 3-utsläpp

Uppsalahem är en av initiativtagarna till det stora samverkansprojektet ”Fastighetsföretags klimatpåverkan scope 3” mellan IVL, Sveriges Allmännyttan,

Fastighetsägarna och HSB Riksförbund. Syftet med projektet är att ta fram en branschpraxis som hjälper fastighetsbranschen att ta sig an den indirekta klimatpåverkan som andra aktörer orsakar men som verksamheten har möjlighet att påverka (scope 3). Inom projektet tas en vägledning fram för hur scope 3-utsläppen kan följas upp, ett enkelt progressverktyg för att lättare kunna sätta och följa upp mål samt en åtgärdslista med exempel på effektiva åtgärder för att minska utsläppen.

Genom projektet kommer vi på Uppsalahem få kunskap och verktyg för att arbeta vidare med vårt klimatmål om 14 procent minskning per år, där de indirekta utsläppen står för en stor andel. Att bidra till en kunskapsökning och vara

ett stöd för branschen i dessa frågor är en viktig del i att nå det långsiktiga målet om klimatpositivitet.

Begränsa klimatpåverkan från entreprenör

Uppsalahems hållbarhetsarbete omfattar även entreprenörer och leverantörer. I Uppsalahems miljöbeskrivning samlas omfattande miljökravställning som anpassas för respektive projekt, som beskrivs under avsnittet om upphandling. För att minska materialens klimatpåverkan ska entreprenören göra en tidig klimatberäkning och sedan föreslå åtgärder, med tillhörande kostnader och eventuell påverkan på tidplan, för att minska klimatpåverkan i alla nyproduktionsprojekt. Möjligheten att bygga i trä eller minska betongens klimatpåverkan är viktiga frågor. I slutet av projektet ska en klimatdeklaration upprättas och klimatpåverkan ska beräknas under hela livscykeln.

I Bäcklösa har Uppsalahem byggt 99 nya lägenheter i projektet som går under namnet Trähusen. Husen byggs upp av industriellt tillverkade volymmoduler med stomme i trä som har ett lägre klimatavtryck än traditionellt byggda hus. För att ytterligare minska husens klimatpåverkan är grundplattorna gjutna av så kallad grön betong som ger ett lägre klimatavtryck jämfört med traditionell betong. Det första resultatet av uppföljningen av klimatavtrycket för de beräknade bygghusen visar på en minskning på 49% jämfört med den nyproduktion som Uppsalahem byggt tidigare.

MÖJLIGGÖRA EN HÅLLBAR LIVSSTIL

Vi på Uppsalahem har goda möjligheter att påverka och underlätta för våra hyresgäster att göra hållbara val. Hyresgästerna gör sina egna val, men vi kan göra det lätt för dem att göra rätt både genom fysisk utformning och information. Våra hyresgästers resor och källsortering är områden där vi som fastighetsägare kan bidra. Därför ingår även hyresgästernas klimatutsläpp i vårt klimatområde. I vår uppdaterade miljöriktlinje anger vi våra ambitioner att tillsammans med våra hyresgäster hushålla med resurser och minska klimatavtrycket.

Skapa fysiska förutsättningar för ett hållbart boende

Våra hyresgästers resande står för stora klimatutsläpp. Vi försöker därför alltid ge dem goda förutsättningar för ett hållbart resande, till exempel genom bra cykelparkeringar. Under 2021 lanserades i Bäcklösa vår första fordonspool med flera typer av klimatsmarta fordon, både elbilar, elcyklar och eldrivna lådcyklar. Fordonspoolen fick en mycket bra start, så bra att den är en av

leverantörens bäst uppstartade fordonspooler. Vi kommer nästa år att utvärdera om vi har förutsättningar att etablera liknande fordonspooler på fler håll i vårt bestånd.

Avfallshantering

Uppsalahem har en avfallsstrategi som beskriver hur vi arbetar för att säkerställa en god avfallshantering och bidra till ökad återanvändning. Strategin är ett stöd vid planering och hantering av avfall från hyresgäster, vid nyproduktion och i befintligt bestånd. Majoriteten av vårt fastighetsbestånd har väl utbyggd fastighetsnära insamling av källsorterat avfall, vilket innebär att nästan alla som bor hos oss kan sortera sina hushållssopor i nära anslutning till sin bostad. I vissa områden har vi problem med felsortering av hushållsavfall och ökade kostnader för grovsopor.

Vi har fortsatt vårt samarbete med Uppsala Vatten och Avfall AB kring vår gemensamma handlingsplan för minskade avfallsmängder och förbättrad avfallshantering.

Hållbarhetsenkät

Våra hyresgästers synpunkter och åsikter är av stor vikt för oss och utöver vår vanliga kundundersökning genomförde vi 2021 även två omfattande enkäter om social respektive ekologisk hållbarhet. Undersökningarna hjälper oss att förstå hur våra hyresgäster upplever vårt hållbarhetsarbete men också hur vi ska prioritera rätt för att förbättra den sociala och ekologiska hållbarheten.

VATTENBESPARANDE PROJEKT

Uppsalahem har under 2021 påbörjat ett projekt kring vattenbesparing i tvättstugor. Projektet syftar till att testa om vi kan minska vattenanvändningen med 70 % och samtidigt rena det från mikroplaster i gemensamma tvättstugor. Under nästa år utvärderar vi piloten och fattar beslut om eventuell uppskalning.

BIDRA TILL BETEENDEFÖRÄNDRINGAR FÖR EN HÅLLBAR LIVSSTIL

Uppsala klimatvecka

I mars arrangerades Uppsala klimatvecka 2021 och Uppsalahem medverkade för att öka kunskap om vårt eget klimatarbete och i samverkan med andra aktörer engagera våra hyresgäster och medarbetare i dessa frågor. Vi bjöd in hyresgäster och medarbetare till en cykelfixardag i våra bostadsområden, en föreläsning och ett seminarium med andra aktörer i Uppsala.

Minimeringsmästarna

Under 2021 har Uppsalahem tillsammans med Uppsala Vatten och Avfall organiserat Minimeringsmästarna, som är en tävling där olika hushåll under ett års tid får goda tips och råd för att minska sina avfallsmängder. I Uppsala är det tio hushåll som deltar i tävlingen, där majoriteten av

hushållen är hyresgäster hos Uppsalahem. Projektet ger oss en förståelse för vilka åtgärder Uppsalahem kan genomföra för att underlätta för en hållbar livsstil i våra bostadsområden, samtidigt som vi ökar hyresgästernas medvetenhet kring avfallens roll i klimatfrågan.

Nudgingprojekt för förbättrad avfallssortering

För att förbättra källsorteringen i vårt nyproducerade område Bäcklösa tog vi hjälp av beteendekonsulten Beteendelabbet, som tog fram förslag på beteendeförändrande åtgärder. Underjordsbehållarna för restavfall och matavfall har folierats för att särskilja matavfall från restavfall och skyltning för sorteringen förbättrades.

Under hösten delades sorteringskassar

och en sorteringsguide ut i samband med förvaltningens boskola för att förenkla sorteringen. Som nästa steg i nudgingprojektet tittar vi nu på hur vi kan jobba med återkoppling till de boende för sorteringsgraden samt sätta upp mål och införa belöningar för de boende.

Uppsalahem vill arbeta vidare på fler områden för ökad sortering och beteendeförändring. Som ett led i detta har vi valt att gå med som projektpart i ett beteendeprojekt tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet (SLU), där man vill testa hur specifika beteendeinsatser, så som att använda riktad information och meddelanden, kan förbättra sorteringen av avfall och renheten i avfallsrummen. Projektet har beviljats extern finansiering från FORMAS.



ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN 5 OCH 8

ARBETA FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH INKLUDERING

Likt förra året har 2021 varit ett annorlunda år på Uppsalahem då vi fått omstrukturera arbetet på grund av covid-19 och dess effekter. Det som pausats under 2020 hittade vi nu nya vägar att arbeta med under "det nya normala".

Vår värdegrund "Tillsammans" fungerar som en inre kompass för vilka vi är och hur vi agerar – den ska leda medarbetare och chefer rätt i vardagen och ena oss att arbeta åt samma håll. Varje år jobbar vi med värdegrunden genom gemensamma Tillsammansdagar och workshops, men i år har vi inte kunnat genomföra några av de planerade aktiviteterna, eftersom det inte varit möjligt att samlas alla medarbetare på samma plats.

Planerna för arbetet med inkluderande kommunikation utifrån vår värdegrund och diskrimineringsgrunderna fick också ställas in. Istället har cheferna haft möjlighet att använda de tidigare verktygen som innehåller övningsuppgifter för inkluderande kommunikation. I den mån det har varit möjligt att samla arbetsgruppen på ett säkert sätt har cheferna tillsammans med sina medarbetare gjort dessa övningar. Övningarna handlar om allt från att lära känna sina kollegor, vilka normer och fördomar som finns i samhället och inom den egna arbetsgruppen, till hur vi agerar i jobbiga arbetssituationer. Det är viktigt att lyfta problem till ytan och skapa tänkbara diskussioner genom dessa övningar.

För att ändå lyckas kommunicera ut stora företagsövergripande händelser som skett under året och bygga vidare på "vikänslan" har ett antal digitala sändningar via teams anordnats där deltagarna anslutit via fikarum, sina hemmakontor eller sina mobila enheter.

Likabehandlingsplan

Under 2021 har vi uppdaterat Uppsalahems likabehandlingsplan. Grundsynen för likabehandlingsplanen är att Uppsalahem ska vara en öppen och inkluderande arbetsplats som främjar mångfald och tar tillvara olikheter. På Uppsalahem ska alla medarbetare behandlas likvärdigt och jämlikt i enlighet med artikel 23 i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna. Likabehandlingsarbetet ska syfta till att främja såväl kvinnors som mäns utveckling med rätt till lika lön för lika arbete. Uppsalahem följer Uppsala kommuns riktlinjer för kränkande särbehandling så att samma riktlinjer gäller i koncernen.

Visselblåsarfunktion

Uppsalahem har sedan tidigare en visselblåsarfunktion där vi använder oss av kommunens anmälningsrutin om man har misstankar som rör till exempel korrup­tion, missbruk av ställning, ekonomisk brottslighet, allvarligt tjänstefel eller miljöbrott. Under 2021 förstärktes lagen för skydd mot repressalier från arbetsgivarens sida för medarbetare som slår larm om allvarliga missförhållanden. Under hösten har vi på vårt intranät kommunicerat ut var denna anmälningskanal finns samt uppdaterat informationen på Uppsalahems hemsida.

Uppnå en jämställd arbetsplats som speglar Uppsala

Uppsalahems systematiska arbete med jämställdhet, både internt och externt, är något som alltid är i fokus. Arbetet leds i samarbete mellan Hållbarhets- och HR-avdelningen och utgår från en årlig aktivitetsplan som beslutas i ledningsgruppen. Under året följts arbetet upp löpande och status rapporteras till jämställdhetsarbetsgruppen där resultatet vägleder oss i det fortsatta arbetet framåt.

Uppsalahem jämför sig med andra branscher och fastighetsbolag när det gäller jämställdhet, och vår målsättning är att fortsätta förbättra oss varje år. Bland tjänstepersonerna är det en relativt jämn könsfördelning, där kvinnor är något mer representerade. Det är en större utmaning att få till en jämnare könsfördelning inom några av våra andra yrkesroller, bland annat inom hantverksyrken, där män är överrepresenterade.

– En innovativ, jämställd och inkluderande kultur är viktig för oss på Uppsalahem och för vår fortsatta framgång nu och i framtiden. Vi tror att det är viktigt att påverka barn tidigt att våga göra otraditionella yrkesval, därför är kontakten med skolor och att erbjuda prao och sommarjobb något av det vi arbetar med, säger Carina Elofsson Mumford, HR-chef på Uppsalahem.

Ha en jämställd lönesättning

Att kvinnor och män ska ha samma möjlighet till utveckling och inflytande i sitt yrke är en självklarhet för Uppsalahem. För att säkerställa att ojämställdhet inte uppstår genomför vi årliga lönekartläggningar och tjänstvärderingar. För att stärka detta har vi gjort om vår lönestrategi för att få en struktur där lönen värderas efter kompetens, prestation och beteende. Dessa faktorer ligger sedan till grund för lönekartläggningen.

Tillsammans med fackförbundet Vision och Fastighetsanställdas förbund har vi gjort den årliga analysen av löneläget för att säkerställa att det inte finns osakliga skillnader mellan mäns och kvinnors lön i liknande yrkesroller. Genom arbetet med tjänstvärderings- och lönekartläggningsverktyget identifierar och åtgärdar vi de osakliga skillnader som kan tänkas dyka upp. Ledningsgruppen beslutar hur Uppsalahems löneläge ska se ut och en handlingsplan för att justera lönen för de berörda medarbetarna tas fram.

Jämställdhet och mångfald i rekryteringsprocessen

En del av arbetet för jämställdhet och mångfald sker i Uppsalahems

rekryteringsprocess. För att säkerställa att rätt person rekryteras har anpassade urvalsfrågor tagits fram specifikt till varje tjänst där de viktas utifrån kravprofilen. Ibland behöver en tjänst till exempel inte att den sökande har en stor kunskap i det svenska språket och då ligger inte svenska som ett krav i rekryteringen. Detta gör att fler har möjlighet att söka jobbet. På vår karriärsida lägger vi stort fokus på att visa upp att vi är en arbetsgivare med jobb för olika. Att vi har jobb för olika innebär att vi försöker attrahera många olika typer av personer med olika bakgrunder och erfarenheter, men även att vi har ett stort utbud av olika typer av tjänster att välja på.

Utifrån likabehandlingsplanen eftersträvar Uppsalahem en sammansättning av medarbetare som är representativa för de som bor i Uppsala kommun och därmed har en bred förståelse för våra kunders behov. På så sätt skapas förutsättningar att med full kompetens möta dagens och morgondagens kunder på ett inkluderande och professionellt sätt.

- Rekryteringen är ett av våra viktigaste verktyg för att få in en bra variation av erfarenhet, mångfald och rätt kompetens i bolaget. Arbetsplatsen gynnas av att

NOLLTOLERANS MOT DISKRIMINERING

Uppsalahem har nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering samt en särskild handlingsplan med förebyggande insatser enligt kommunens rutiner. Diskriminering och kränkningar följs upp i medarbetarundersökningar och vid hälsokontroller. Under året har vi haft en utredning gällande kränkande särbehandling och en gällande trakasserier. Båda dessa utredningar har hanterats skyndsamt med hjälp av externa utredare.

De sju diskrimineringsgrunderna

- Kön
- Könsoverskridande identitet eller uttryck
- Etnisk tillhörighet
- Religion eller annan trosuppfattning
- Funktionsnedsättning
- Sexuell läggning
- Ålder

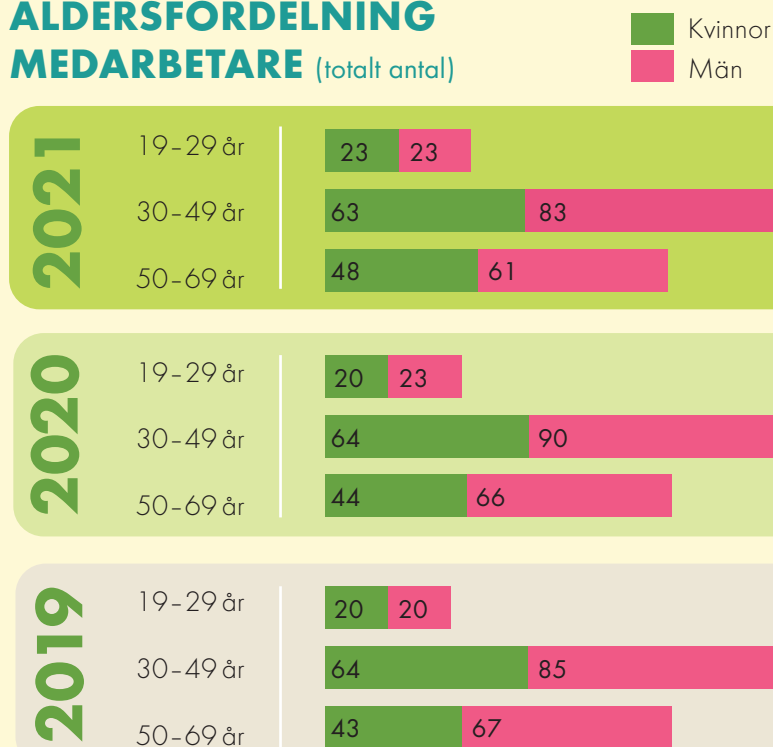
medarbetarna har olika bakgrund med skilda erfarenheter och synsätt. Vi har en bit kvar till vårt mål om att representera mångfalden hos Uppsalas invånare, säger Carina Elofsson Mumford, HR-chef på Uppsalahem.

UPPSALAHEM FEMME

Uppsalahem Femme är en del av vårt arbete med de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 och mål fem, jämställdhet. Projektet gav fyra kvinnor med utländsk bakgrund möjligheten att under ett år både få utbildning och komma ut i arbetslivet hos oss på Uppsalahem.

Deltagarna fick en sex veckor lång utbildning inom lokalvård, källsortering och enklare yttre fastighetsskötsel. Under året arbetade deltagarna halvtid hos oss samtidigt som de studerade det svenska språket (SFI - Svenska för invandrare) på halvtid. Vid projektets avslut anställdes två av dessa kvinnor på visstid för att fortsätta med samma arbetsuppgifter. Vi hoppas att projektet kommer att ge ringar på vattnet i vårt hållbarhetsarbete, både för deltagarna i projektet och för våra hyresgäster där våra nya medarbetare kommer att vara en viktig del i att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer.

ÅLDERSFÖRDELNING MEDARBETARE (totalt antal)



ERBJUDA GODA ARBETSVILLKOR

Ha ett gott ledarskap med sunda värderingar

Ett bra ledarskap är en nyckelfaktor för att alla medarbetare ska få rätt förutsättningar att utvecklas och växa i sin roll. Genom närvarande chefer som utmanar och utvecklar sina medarbetare skapar vi en harmonisk verksamhet med hög prestation och stimulans i arbetet. För att stärka nätverkandet mellan olika chefer hålls regelbundna chefsmöten. För att bibehålla det goda ledarskapet är det viktigt att kontinuerligt utveckla våra ledare. Våren 2020 påbörjade vi ett omfattande ledarskapsutvecklingsprogram som kommer pågå fortlöpande. Alla chefer på Uppsalahem deltar i denna satsning, och för att ytterligare förstärka kulturen kring bra ledarskap har även nyckelpersoner utan personalansvar valts ut för att delta. Deltagarna har i ett första steg i programmet genomfört utbildningen "Utvecklande Ledarskap" (UL), där ledarna har blivit bedömda i sitt ledarskap av sina medarbetare och därefter jobbat med sitt resultat för att utvecklas som ledare.

Medarbetarundersökning

Tidigare har vi genomfört medarbetarundersökning vartannat år för att se hur nöjda våra medarbetare är med arbetsmiljön, ledarskapet och arbetsuppgifter. Medarbetarnas uppfattning är värdefulla och vi har därför valt att fortsättningsvis genomföra undersökningen årligen. Årets medarbetarundersökning gjorde vi tillsammans med Great Place To Work och den visar att vi placerar oss strax över Sverigesnittet. Som en del av arbetet med att vidareutveckla vår företagskultur har vi även valt att fördjupa oss genom en prestations-/engagemangsenkät som gick ut till medarbetarna under året.

Kompetensutveckling

Inom Uppsalahem är utbildning och utveckling en självklar del i arbetet. Nya medarbetare får en introduktion som består av flera utbildningsdelar. En av de större delarna är en introduktionsdag då våra nya medarbetare får träffa vd, förvaltningschef, samt chefer inom HR, kommunikation och fastighetsutveckling

som berättar om vår affärsplan, och respektive verksamhetsområde. Alla nya medarbetare får delta i en miljöutbildning samt utbildning inom lagen om offentlig upphandling. De medarbetare som arbetar nära våra kunder får även gå en bemötandebildning. Den befattningsspecifika introduktionen till arbetsuppgifterna ansvarar varje chef för.

Det är varje chef på Uppsalahem som ansvarar för att genomföra årliga målsamtal med sina medarbetare för att identifiera vilken kompetensutveckling de behöver för att kunna bidra till verksamhetsplanens mål. Vi ser ett behov av en systematik för strategisk kompetensplanering, för att identifiera vilken kompetenshöjning som behövs inom respektive team för att affärs- och verksamhetsplanernas mål ska kunna nås.

Under 2021 har vi arbetat med att införa ett nytt HR-system, "Sympa", där det kommer finnas stöd till chefer och medarbetare i form av bland annat guider och checklistor. Sympas utbildningsmodul ska införas framöver där obligatoriska



FRISK-
NÄRVARO

93,2%

JOBBAR PÅ
UPPSALAHEM

134
KVINNOR
167
MÄN

301

TOTALT ANTAL MEDARBETARE

TJÄNSTEPERSONER

157 ST

Kvinnor: 63% Män: 37%

FASTIGHETSARBETARE

144 ST

Kvinnor: 24% Män: 76%

STUDENT-MEDARBETARE

På flera håll i verksamheten har vi anställt studentmedarbetare, som arbetar upp till 15 timmar per vecka vid sidan om sina studier. Under 2021 har vi haft 18 sådana studenter hos oss. Detta gynnar både studenterna, som får en relevant praktisk erfarenhet inom sitt utbildningsområde, och Uppsalahem då vi samtidigt får ta del av deras nyfikenhet och det senaste inom akademien.

LOCKA UNGA TILL FASTIGHETSBRANSCHEN

För att uppmärksamma fastighetsbranschen som ett möjligt framtida karriärval samarbetar Uppsalahem med bland annat Ung Företagsamhet och deltar i ledningsgruppen för Yrkesakademien på YH-utbildningen för drifts- och fastighetstekniker. Vi har under året deltagit på arbetsmarknadsdagar för Uppsala teknolog- och naturvetarkårens arbetsmarknadsdagar och på Sveriges största arbetsmarknadsutställning, Kontaktdagarna.

PRAKTIK & EXAMENSARBETE

Som stor aktör på arbetsmarknaden i Uppsala är det viktigt att Uppsalahem tar emot praktikanter och samarbetar med olika lärosäten. Det ger oss viktiga utbyten av idéer och unga får arbetslivserfarenhet samtidigt som de får upp ögonen för fastighetsbranschen. Under året har två personer från yrkeshögskolor och grundskolor gjort sin praktik och fyra har skrivit examensarbete hos oss. På grund av covid-19 och den ökade smittspridningen beslutade vi att begränsa antalet praktikanter jämfört med hur många vi vanligtvis tar emot. Det innebär att vi inte hade möjlighet att uppnå vårt årliga mål att ta emot ett 15-tal praktikanter. Dock ser vi att det är viktigt att fortsätta ta emot praktikanter i den mån det är möjligt på ett säkert sätt.

SOMMARJOBB

Under sommarmånaderna utökas Uppsalahems personalstyrka med ett stort antal sommarjobbbara. Sommaren 2021 tog vi emot 130 sommarjobbbara varav 14 arbetade på vår sociala investering Mötesplats Gottsunda och ett 30-tal niondeklassare kom från kommunen. För att bidra till sysselsättning under covid-19 tog vi emot 34 extra sommarjobbbara gemensamt genom Fastighetsögarföreningen i Gottsunda. Våra sommarjobbbara har stöttat upp vår verksamhet och skapat fina utomhusmiljöer för våra hyresgäster. Av de 61 sommarjobbarna var det 38 som tidigare arbetat minst en sommar på Uppsalahem, vilket är ett väldigt roligt och gott betyg för oss som arbetsgivare.

utbildningar kan listas och där det också går att följa upp vilka medarbetare som deltagit i vilka utbildningar. Under året har vi även arbetat med rollbeskrivningar för att tydliggöra vilka kompetenskrav och utbildningskrav som finns för varje roll. Med hjälp av regelbundet återkommande medarbetarundersökningar och prestations-/engagemangsenkät får cheferna indikationer från medarbetarna om kompetensutvecklingsbehov på gruppnivå.

Kompetenssäkring inför framtiden

Uppsalas arbetsmarknad har under flera år varit väldigt god och Uppsala har haft bland den lägsta arbetslösheten i landet. Då det finns många fastighets- och byggbolag i Uppsala har vi haft svårt att rekrytera till vissa tjänster eftersom vi konkurrerar om samma personal. Närheten till Stockholm innebär också att många företag i branschen konkurrerar om kompetensen i arbetsmarknadsregionen.

Liksom förra året har vi haft en del intern rörlighet i bolaget, där medarbetare utvecklats och tagit på sig nya roller och nytt ansvar, vilket vi ser mycket positivt på. Det är bra att det finns ett stort internt engagemang och trivsel som gör att medarbetare vill stanna kvar. Trots att Uppsalahem arbetar hårt med att locka unga till fastighetsbranschen minskar söktrycket till utbildningar inom till exempel fastighetsförvaltning och fastighetsteknik. Därför är vi en aktiv part i flera fastighetsrelaterade utbildningar och vi satsar på kompetensutveckling för våra medarbetare. Personalomsättningen var under 2021 12,6 procent.

Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats

På Uppsalahem vill vi att alla medarbetare ska trivas på jobbet och ha balans mellan arbete och fritid. Medarbetare med chefsansvar får kontinuerlig fortbildning inom hälsa och säkerhet för att säkerställa

att alla är uppdaterade gällande frågor som rör arbetsmiljön. Uppsalahem uppmuntrar till och satsar på att erbjuda möjlighet till olika friskvårdsaktiviteter för en förbättrad hälsa. Vi använder ActiWay för att ge valfrihet av aktiviteter som medarbetare kan nyttja sitt friskvårdsbidrag till. Vår målsättning är att det ska leda till att fler nyttjar friskvårdsbidraget och får en förbättrad hälsa.

Ett initiativ för att främja friskvård är att vi har en grupp med hälsoinspiratörer för att öka fokus på hälsa och en välmående arbetsplats. Våra nio inspiratörer har genomgått tre dagars utbildning i Previas regi. Inspiratörerna har stor frihet att peppa medarbetarna till hälsofrämjande aktiviteter och några exempel på genomförda aktiviteter under 2021 är samordning av anmälan till Blodomloppet, föreläsning om ergonomi samt inspirationsföreläsning om hälsa och välbefinnande.

Vi har under hösten haft ett pilot-

ALLA NYANSTÄLLDA

introduceras i Uppsalahems miljöarbete, policys, riktlinjer och relevanta handlingsplaner.

projekt där vi erbjuder medarbetarna att göra en hälso- och arbetsmiljöprofil där hälsoundersökning ingår. Varje avdelning får en rapport med ett övergripande resultat på grupp nivå med förslag på insatser som gynnar hälsan och ökat välbefinnande.

En säker arbetsplats

I dialog med skyddsombud identifierar Uppsalahem vilka risker som finns i arbetsmiljön samt genomför skyddsronder för att säkerställa en trygg och säker arbetsplats. Det är en självklarhet för oss att ha en god arbetsmiljö och arbeta förebyggande, därför diskuteras arbetsmiljö på våra arbetsplatsträffar och finns med som en fast punkt på agendan. Uppsalahem genomför utbildningar för medarbetare som har arbetsuppgifter som kan medföra hälsofara, till exempel i hantering av kemikalier, säkert takarbete och heta arbeten. Vi ser också till att följa lagkraven på medicinska kontroller och

hälsoundersökningar för att förebygga skador hos våra medarbetare.

Alla medarbetare som har kontakt med hyresgäster utbildas kontinuerligt i bemötande och hur vi ska agera om det uppstår en hotfull situation. När det kommer till arbetsmiljö har arbetsgivaren ett gott samarbete med skyddsombud och fackliga representanter och tillsammans deltar vi i en skyddskommitté som träffas minst fyra gånger per år. Där följer vi upp statistik för bland annat sjukfrånvaro, tillbud och diskuterar övriga aktuella arbetsmiljöfrågor som dyker upp. Vi använder samma tillbudsrapporteringsystem som kommunen där verktyget gör det enklare för chefer att följa upp, åtgärda och göra riskanalyser på de tillbud som rapporteras in. Verktyget gör det även enkelt för oss att plocka fram statistik. För att undvika och förebygga olyckor på arbetsplatsen är det viktigt att alla tillbud rapporteras in vilket det ofta informeras om av både chefer och skyddsombud.

ARBETSMILJÖ

Utöver direktiven från arbetsmiljölagen har Uppsalahem en arbetsmiljöpolicy som beskriver företagets övergripande riktlinjer för arbetsmiljöarbetet och följer Uppsala kommuns arbetsgivarpolicy för medarbetarskap, ledarskap samt arbetsmiljö och samverkan. Tillbuds- och arbetsskaderapportering, sjukfrånvaro, skyddsrondering, hälsokontroller och medarbetarundersökning är verktyg som används för riskbedömning och åtgärdsplaner. I internkontrollplanen som upprättas årligen hanteras eventuella risker relaterade till arbetsmiljö. Alla olycksfall och tillbud följs upp av skyddskommittén som består av representanter från verksamhetsledningen och de fackliga organisationerna.



ANSVARSFULLA AFFÄRER



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN
5, 8, 12, 13, 15 OCH 16

HA EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI

Genom att visa vad vi tycker är viktigt, både inom företaget och utåt, sätter vi riktningen för oss själva och våra leverantörer. För att lyckas med det är det viktigt att ha en stabil och långsiktig ekonomi i grunden.

Säkerställa en stabil ekonomi som möjliggör investeringar i produktion och underhåll av fastigheter

Som en av Uppsalas största bostadsaktörer har vi stor ekonomisk påverkan på vår omgivning. Därför är det viktigt att Uppsalahem har en långsiktigt hållbar ekonomi. En av delarna i detta är att säkerställa att företaget har en stabil resultatutveckling, som möjliggör att bolaget kan fortsätta att investera i nya fastigheter och att underhålla de befintliga fastigheterna. I dagsläget räcker bolagets intäkter från den löpande verksamheten till att finansiera ca 600 miljoner kronor i investeringar i nya bostäder och underhåll av befintliga fastigheter. Med en ambition att årligen investera cirka en miljard kronor innebär det att vi behöver låna ca 400 miljoner kronor per år. En ökad belåning innebär ökade räntekostnader för bolaget, och dessa kan under de kommande åren komma att stiga ytterligare med anledning av de förväntade räntehöjningarna på marknaden.

När vi renoverar och bygger nytt är det viktigt för oss att våra bostäder får hyror som möjliggör för många att bo hos oss. Det är därför av stor betydelse att våra investeringar är väl grundade i ekonomiska kalkyler där vi pressar ner kostnaderna för

projekten så mycket som möjligt. Det i sin tur ställer krav på effektiv upphandling av entreprenader, en väl fungerande investeringsprocess och en noggrann ekonomistyrning.

På Uppsalahem arbetar vi med långsiktiga drift- och investeringskalkyler för att styra bolagets ekonomiska utveckling. Varje år har vi ökade kostnader, bland annat på grund av inflation och löneökningar. För att möta denna utveckling krävs en hyreshöjning som säkerställer att våra intäkter motsvarar våra utgifter. De senaste åren har hyresöverenskommelser inte kunnat träffas på nivåer som motsvarat kostnadsökningarna, vilket har ställt krav på ökade effektiviseringar. Effektiviseringar görs på alla nivåer i bolaget, bland annat inom energi, administration och underhåll. Dock är det viktigt att ekonomiska medel kan frigöras för renoveringar och underhåll för att inte skjuta ett växande underhållsbehov på framtiden.

Finansiella risker

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sida 79, finns en beskrivning av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.

Försäkringsskydd

Materiella skador kan leda till stora ekonomiska kostnader, därför är ett fullgott försäkringsskydd viktigt. Uppsalahems försäkringsskydd omfattar fastighetsförsäkring, försäkring av vindkraftverk, företagsförsäkring, motorförsäkring, saneringsavtal samt VD- och styrelseförsäkring. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade och alla medarbetare är försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer. För att ytterligare stärka medarbetarens försäkringsskydd under det ökade distansarbetandet som tillkommit under pandemin har en tilläggsförsäkring tecknats för att tydligare omfatta även arbete på annan plats. Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring (+/- en procentenhet)	Resultateffekt (mnrk)
Hyresnivå bostäder	14
Hyresnivå lokaler	0,9
Vakansgrad	15
Driftkostnader	6,3
Underhållskostnader	1,3
Räntenivå	26,7

UPPHANDLING VIA STÖRRE FORUM

Vi medverkar i upphandlingar i ett flertal ramavtalsområden tillsammans med Uppsala kommuns inköpsenhet. Vi finns även med i några produktråd via Hus- och byggnadsvaror (HBV) som är en inköpsfunktion för Sveriges allmännyttiga bostadsbolag. Vi kan också använda ramavtal och har möjlighet att påverka kraven i ADDA upphandlingar.

Sverres 32 lägenheter blir här till 79 nya moderna lägenheter. Ett komplext projekt som våra leverantörer hjälper oss med.

RESPEKTERA HÅLLBARHETSASPEKTER I LEVERANTÖRSKEDJAN

Eftersom Uppsalahem ägs till fullo av Uppsala kommun lyder bolaget under lagen om offentlig upphandling (LOU). Alla nya medarbetare får utbildning i hur lagen fungerar och i regler för upphandling och inköp på Uppsalahem.

Hållbarhetskrav i våra upphandlingar

Uppsalahem ställer hållbarhetskrav i alla upphandlingar. Alla som är ansvariga för att upphandla en vara, tjänst eller byggentreprenad måste verifiera att alla hållbarhetskrav enligt antagen rutin är uppfyllda. Eftersom inköpsenheten från och med 2021 tagit över ansvaret för samtliga upphandlingar i företaget, ser enheten till att det alltid ställs generella och specifika hållbarhetskrav i respektive upphandling.

För att säkerställa att hållbarhetskraven i våra upphandlingar följs genomför vi årligen fyra leverantörsrevisioner. Två ägnas åt entreprenörer i våra stora investeringsprojekt och två leverantörer väljs ut utifrån inköpsvärde samt bedömd påverkan på hållbarhetsaspekter. Revisionerna genomförs av hållbarhetsavdelningen tillsammans med avtalsägaren och inköpsenheten enligt en antagen rutin. Inom arbetet med hållbarhetsrevisioner av leverantörer inkluderas uppföljning av miljö, anti-korruptionsarbete, goda arbetsvillkor, jämställdhet, mänskliga rättigheter och att motverka barnarbete. Under 2021 genomfördes fyra leverantörsrevisioner enligt plan.

Respekt för miljö

Uppsalahem arbetar systematiskt med miljökravställning på leverantörer och entreprenörer. Kraven utgår från våra betydande miljöaspekter, där till exempel transporter, energi, avfall och farliga ämnen är viktiga områden. Kraven utformas

utifrån relevansen i respektive upphandling. För att ställa och följa upp kraven på farliga ämnen används SundaHus miljödata. I upphandling av entreprenader används Uppsalahems miljöbeskrivningar som projektanpassas. Uppsalahem samverkar med både Sveriges Allmännyttan samt Uppsala kommun för att utveckla både kravställning och uppföljning av kraven.

Under 2021 har Uppsalahem deltagit i framtagandet av transportkrav i upphandling tillsammans med Uppsala kommun. Om transporter är ett stort inslag i det som ska köpas in ställs det mer omfattande krav på till exempel fordon och drivmedel än vad som görs i en upphandling där transportererna är väldigt få.

Uppsalahem har även deltagit i ett projekt med Sveriges Allmännyttan och Hus och Byggnadsvaror (HBV) för att utveckla en vägledning för hur transportkrav kan ställas och följas upp i upphandlingar. I vägledningen finns information om upphandling av drifttjänster och hur man kan minska klimatpåverkan där det behövs fordon och maskiner för att utföra tjänsterna. Vägledningen lanserades hösten 2021.

Goda arbetsvillkor

Vi ställer särskilda krav på våra leverantörer och entreprenörer i alla upphandlingar, bland annat kring arbetsrättsliga villkor, där vi föreskriver att leverantören ska betala avtalsenliga löner, ha rimliga arbetstider och att arbetarna ska ha rätt till semester. För att alla medarbetare som använder sig av upphandling ska känna till kraven har vi under året haft interna utbildningsinsatser, exempelvis gällande direktupphandlingar.

Vid vissa upphandlingar, som till exempel lokalvård, fastighetsskötsel och avfallshantering, har vi ett krav om att leverantören ska upplåta praktikplatser för

personer som står långt från arbetsmarknaden eller erbjuda sommarjobb. På så sätt skapar vi tillfällen för individer att få erfarenhet och kunskap som underlättar vid framtida jobbsökande. Vi har under 2021 inte gjort någon uppföljning för att se om dessa krav efterlevts av ramavtalade leverantörer.

Kampen mot svarta jobb genom upphandlingar

Kampen mot svart arbetskraft fortsätter på flera håll, bland annat i byggbranschen. Det förekommer fortfarande att människor jobbar helt utan anställningsavtal och utan att arbetsgivaren och arbetstagaren betalar skatt. För att undvika olagliga arbetsformer på våra byggen ställs flera krav i upphandlingarna som sedan följs upp. Kraven omfattar hantering av personalligegare som innebär att samtliga som vistas på byggarbetsplatsen ska inneha godkänd ID06, vilket därmed medger tillträde till det inhägnade området på byggarbetsplatsen. För att kontrollera att de arbetsrättsliga avtalen följs låter vi myndigheter göra oanmälda arbetsplatsbesök, och vi har även krav på skriftligt upprättade avtal vid anlitande av underentreprenörer. Huvudentreprenören är sedan skyldig att kontrollera att alla upphandlingskrav uppfylls även av underentreprenörer. I upphandlingarna kommunicerar vi även våra etiska regler som gäller för huvudentreprenören såväl som eventuella underleverantörer.

Under 2021 har Uppsalahem påbörjat en dialog om att gå med i Rättvist Byggande, vilket är en satsning för att systematiskt motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Allt med syfte att skapa en sund konkurrens på lika villkor.

RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Jämställdhet och mänskliga rättigheter i våra upphandlingar

I alla upphandlingar som Uppsalahem genomför ingår krav om att leverantören ska bedriva ett aktivt jämställdhetsarbete. Vi begär att anbudsgivare med fler än 25 anställda ska ha en upprättad policy eller handlingsplan för jämställdhet, som beskriver vilka aktiva åtgärder leverantören eller entreprenören åtar sig för att motverka diskriminering och öka jämställdheten i organisationen. För anbudsgivare med färre än 25 anställda är kravet att de ska dokumentera hur arbetet med lönekartläggning sker i enighet med lagkraven. Under 2021 har kravställning inom jämställdhet i våra upphandlingar justerats för att bli tydligare och uppnå större effekt på marknaden. Gällande mänskliga rättigheter i upphandlingar arbetar vi enligt samma rutiner som Uppsala kommun. Enligt kommunens upphandlingsdokument ska leverantörer följa FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna, FN:s konvention om barnets rättigheter och arbetsrättsliga villkor enligt ILO:s kärnkonventioner. Leverantören ska även kontrollera att de efterlevs i hela leverantörskedjan, och i de fall avvikelser uppträcks ska åtgärder vidtas. Inga fall av kränkningar mot mänskliga rättigheter har kommit till vår kännedom under 2021.

Motverka barnarbete

För Uppsalahem är arbetet med att motverka barnarbete en viktig fråga som framförallt aktualiseras i våra upphandlingar. Att motverka barnarbete finns med som ska-krav från och med våren 2021 i de upphandlingar som Uppsalahem

genomför. Under 2021 har vi även skrivit in mänskliga rättigheter och barnarbete i vårt styrande dokument ”Uppförandekod för leverantörer”, som sänds med i förfrågningsunderlagen vid varje upphandling. Vi ställer krav på att de som levererar varor, tjänster och entreprenader till oss accepterar uppförandekoden genom att skriva under handlingen och sända med den vid anbuds lämning.

Motverka mutor, korruption och jäv (i leverantörskedjan)

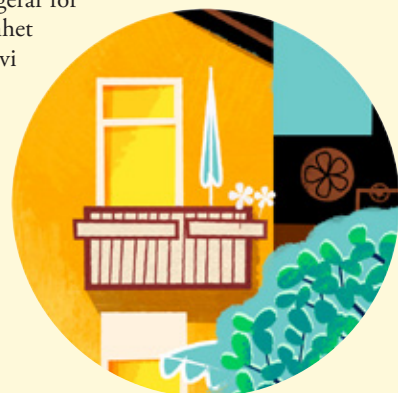
Vid varje upphandling som Uppsalahem genomför ingår uppförandekoden för leverantörer i underlaget. Uppförandekoden fastställer att de företag som ingår avtal med Uppsalahem förbinder sig att sända in sina egna styrdokument gällande mutor och antikorruption vid anbuds lämning samt att de ska följa Uppsalahems uppförandekod, vilken innebär nolltolerans mot mutor och korruption. Uppförandekoden hänvisar även till Institutet mot mutors Näringslivskod och Överenskommelse för att motverka mutor och korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn. Brott mot koden är likställt med avtalsbrott och ger Uppsalahem rätt att med omedelbar verkan säga upp avtalet. Uppsalahem förbehåller sig även rätten att själva eller via tredje part, genomföra inspektioner på plats för att säkerställa att uppförandekoden efterlevs.

Våra leverantörer

Uppsalahem anlitar många olika leverantörer för anskaffning av varor, tjänster och entreprenader. Under 2021 köpte vi in tjänster, varor och entreprenader från cirka 760 olika inköpsställen för totalt ca 1 miljard kronor. Av dessa leverantörer står tio för cirka 650 miljoner kronor

av det totala inköpsvärdet. Våra största investeringar görs när vi bygger nytt eller renoverar våra befintliga bostäder. Därefter kommer husens förbrukning av energi, el och vatten samt hämtning av avfall. I det stora hela så sköts det dagliga arbetet ute i våra områden med egen personal, men vid större reparations- och underhållsarbeten eller ny- och ombyggnation anlitas externa entreprenörer. Många olika ramavtal finns tecknade för de löpande reparations- och underhållsåtgärder som våra fastigheter behöver. Dessa innefattar bland annat elarbeten, VVS-arbeten, reparation av vitvaror, ventilationsbesiktningar och hisservice.

Ramavtalen som tecknas löper oftast i fyra år, varpå en ny upphandling genomförs. På Uppsalahem handlar vi upp cirka 20 produktområden i egen regi. Övriga varor och tjänster avropas från Uppsala kommun och olika inköpscentraler såsom Hus- och byggnadsvaror (HBV) och inköpscentral för Sveriges kommuner och regioner (ADDA). I dessa fall är det den upphandlande parten som är ansvarig för kravställning på leverantören, men vi förespråkar i den utsträckning det är möjligt att samma hållbarhetskrav ställs som vi har i våra egna upphandlingar. I de fall där det fungerar för vår verksamhet samarbetar vi och har gemensamma ramavtal tillsammans med Uppsala kommun och övriga bolag inom koncernen.



VÅRA STÖRSTA LEVERANTÖRER I INKÖPSVÄRDE MÄTT

Våra största leverantörer under 2021 i inköpsvärdeordning.

NCC Sverige AB

Vattenfall Kundservice AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Byggconstruct AB

Byggpartner i Dalarna AB

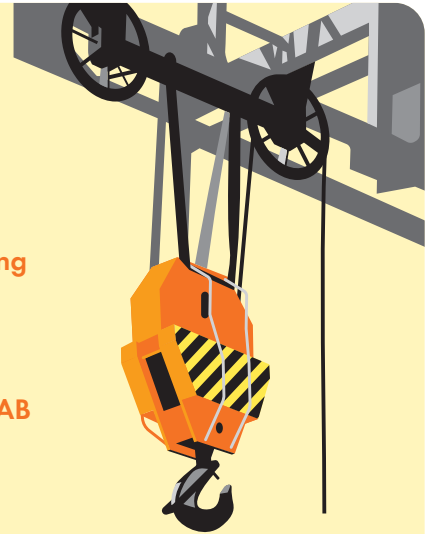
Husbyggnadsvaror HBV Förening

K360 Nordic AB

Lindbäcks Bygg AB

Trädgårdsanläggare Hallblom AB

Uplands Företagsservice AB



BEDRIVA ETT ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Motverka mutor, korruption och jäv (i egen verksamhet)

På alla arbetsplatser finns en risk att jäv, mutor och korruption förekommer. På Uppsalahem är vi medvetna om de risker kopplade till otillbörliga förmåner som kan uppkomma i relationen till våra kunder och leverantörer. Därför har vi tydliga rutiner, policyer och kontrollprogram främst för att förebygga att det inträffar men även för att tydligt hantera en sådan situation om det trots allt inträffar. På Uppsalahems webbplats och i företagets verksamhetsledningssystem finns information om hur medarbetare eller andra ska gå till väga vid misstanke om mutor och korruption. Här finns även en länk till Uppsala kommuns visuellblåsarfunktion där det finns möjlighet att anonymt rapportera misstanke om oegentligheter. Under 2021 har det inte inkommit några rapporter om korruptionsincidenter och vi har därför inte behövt vidta några specifika åtgärder. Uppsalahem omfattas av Uppsala kommuns policy mot mutor samt har en egen riktlinje.

Uppsalahem har en uppförandekod gällande mutor och gåvor, som beskriver företagets etiska regler och hur vi agerar gentemot kunder och leverantörer. Utifrån kommunens policy och vår uppförandekod

har vi tagit fram en utbildning i mutor och antikorruption.

För att stärka medvetenheten om dessa frågor har vi även ett ytterligare antal styrdokument på området, bland annat riktlinjer för representation, inköpsanvisningar och rutin för bisysslor, som finns tillgängliga för alla medarbetare.

Transparent upphandling

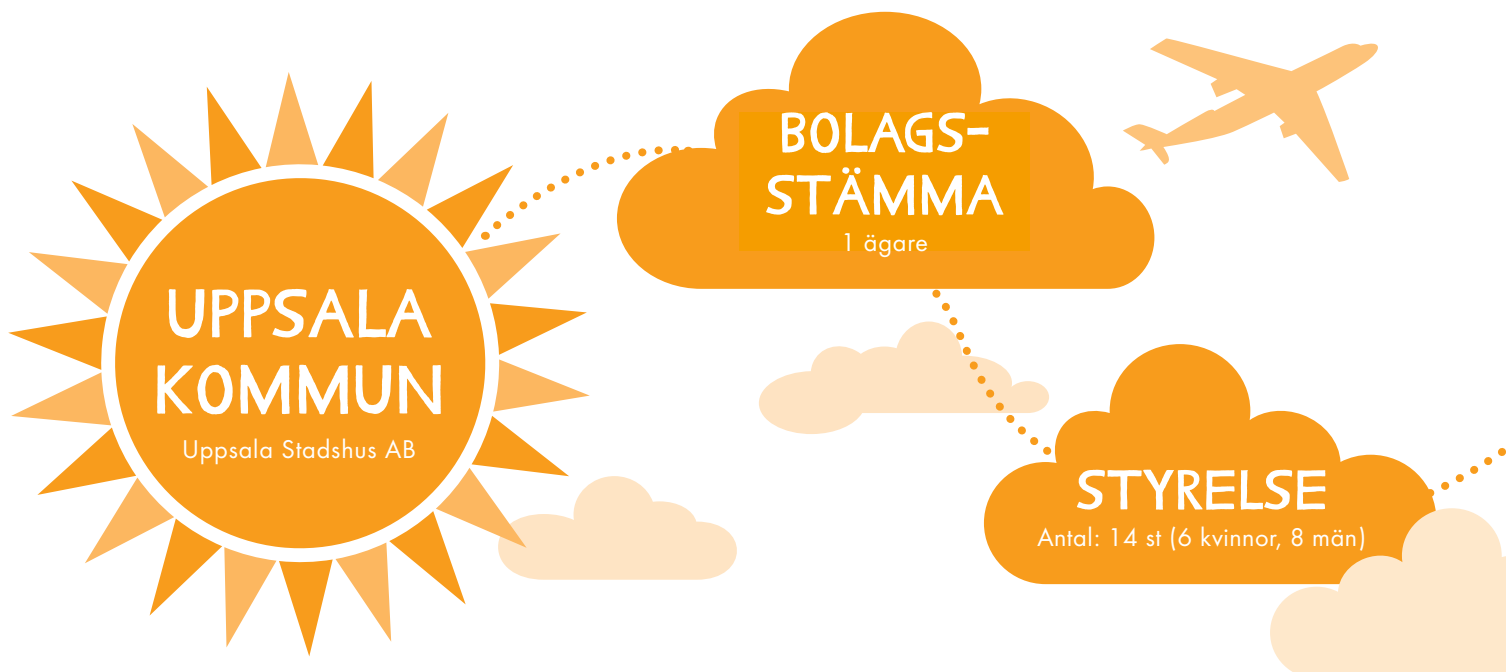
Uppsalahem är en upphandlande myndighet och är därför bunden att följa LOU och dess grundläggande principer. Samtliga upphandlingar över tröskelvärdena annonseras i en officiell databas (Mercell TendSign) och finns tillgängliga för anbudsgivare i hela Europa.

Uppsalahem anser att det är viktigt med transparens i våra upphandlingar för att nå rätt leverantörer och med detta få bäst resultat från marknaden. Uppsalahem annonserar därför större upphandlingar även på LinkedIn för att synliggöra och visa marknaden vad som ska upphandlas samt för att nå ut till fler aktörer som vanligtvis inte deltar i offentliga upphandlingar.

Risker, mutor och korruption

Inga fall av mutor eller korruption har upptäckts under 2021.





ORGANISATION OCH STYRNING

Bolagets affärsidé är att bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boende för olika faser i livet.

ÄGAR- OCH KONCERNSTRUKTUR

Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Uppsalahemkoncernen består av moderbolaget Uppsalahem AB och fyra helägda dotterbolag: Kretia 2 Fastighets AB, Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Uppsalahem Eksätragården AB och Uppsalahem Elmer AB.

STYRELSEARBETE

Uppsalahem AB har en politiskt tillsatt styrelse vars sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Styrelsens nio ledamöter och fem suppleanter är valda av kommunfullmäktige. Styrelsens mandatperiod sträcker sig till och med den bolagsstämma som hålls närmast efter nästkommande allmänna val till kommunfullmäktige. Till styrelsesammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna, men bara ledamöterna har rösträtt vid sammanträdena. Under 2021 hade styrelsen sju protokollförda möten.

Inför varje ordinarie styrelsemöte träffas styrelsens arbetsutskott för att förbereda de ärenden som ska tas upp på mötet. Arbetsutskottet består av styrelsens presidium, en ledamot och en arbets-tagarrepresentant.

Styrelsens medlemmar presenteras på sida 62.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls varje år under våren. Kallelse till stämman skickas per post till aktieägare. Stämman är öppen för allmänheten. Års-stämman väljer styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och revisorer, beslutar om årsredovisning och vinstdisposition, ansvarsfrihet för styrelse och vd med mera. Vid behov hålls extra stämma.

BOLAGETS ORGANISATION OCH LEDNING

Uppsalahem har en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation som i våra affärs- och verksamhetsområden arbetar nära kunden. Vd utses av styrelsen. Vd och koncernchef är sedan augusti 2020 Mattias Tegefjord. Vd:s uppgift är att leda den operativa verksamheten enligt styrelsens anvisningar och riktlinjer. Vd ansvarar också för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt. Uppsalahems vd har stöd i ledningsgruppen som består av cheferna för områdena ekonomi, fastighetsutveckling, förvaltning, HR, hållbarhet, IT & digitalisering och kommunikation.

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på sida 63.



VD

Ledning

**AFFÄRSSTÖDS-
FUNKTIONER**

Affärsstöd består av

- Ekonomi
- HR
- Hållbarhet
- IT & digitalisering
- Kommunikation

FÖRVALTNING

Förvaltningen av Uppsalahems fastigheter är uppdelad i fyra distrikt. Ett av distrikten utgörs av våra studentbostäder och de tre övriga är indelade efter fastigheternas geografiska läge. Distrikten är beställare av tjänster till de interna utförarna inom bostads-service. Inom förvaltningen finns även stöd i form av förvaltningsutveckling.

**FASTIGHETS-
UTVECKLING**

Fastighetsutveckling ansvarar för att initiera och utveckla nybyggnadsprojekt samt för planering och genomförande av renoverings- och underhållsprojekt i vårt äldre bostadsbestånd.

STYRNING OCH KONTROLL

STYRNINGSPROCESS

Uppsalahem följer ägarens direktiv samt de bolagsordningar som styr verksamheten. Varje år fastställer styrelsen koncernens inriktning och mål i en affärsplan med utgångspunkt i ägarens krav och direktiv som de beskrivs i kommunens verksamhetsplan (Mål och budget), samt företagets vision och önskade position. Inriktning och mål bryts ner till konkreta effektmål för organisationen. Utifrån inriktnings- och effektmålen skapar sedan affärsområden och verksamhetsområden egna avdelningsplaner. Utöver interna styrdokument följer Uppsalahem även av Uppsala kommun fastställda policyer och riktlinjer. Under året har ett arbete inletts för att förtydliga den röda tråden från affärsplanen och de övergripande målen ned till de individuella målen och implementera en tydligare målstyrning. Detta kommer att resultera i en delvis förändrad målstruktur i affärsplanen för den kommande perioden.

UPPFÖLJNINGSPROCESS

Styrelsen hålls informerad om den löpande verksamheten genom rapporter och muntliga dragningar enligt en av styrelsen beslutad mötesplan. Uppföljning av företagets mål och aktiviteter sker tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december.

TVÅ ÅRLIGA REVISIONER

Uppsalahem genomgår varje år två revisioner – en ekonomisk som utförs av auktoriserade revisorer och en lekmanarevision utförd av lekmän valda av kommunfullmäktige. Vid det styrelsemöte där årsredovisningen fastställs redogör revisorerna för sina iakttagelser.

AFFÄRSPLANEN

Affärsplanen utgår från våra fem övergripande bolagsmål, de går att hitta på sida 13. Bolagsmålen i sin tur utgår från ägaridé och kommunfullmäktiges nio inriktningsmål. Affärsplanen bryts ned i verksamhetsplaner för avdelningarna. Affärsplanen följs upp tre gånger per år av styrelsen.

MILJÖREDOVISNING

Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna, och energianvändning samt klimatutsläpp redovisas via kommunens hållbarhetsportal.

INTERNKONTROLLPLAN

Varje år upprättar Uppsalahem en internkontrollplan som innehåller identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Exempel på risker som tas upp är konsekvenser av förändrat klimat, kompetensbrist och hot och våld eller annan kränkande behandling av personal. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december. Uppföljningen redovisas för vd och styrelsen.

KRISHANTERING

Uppsalahem har en central krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp, en loggförare och en ansvarig för lägesbild samt ersättare till alla funktioner. Utöver den centrala krisledningen finns även lokal krisledning på distriktskontoren. Under 2021 har fem krisövningar genomförts inom bolaget, fyra skrivbordsövningar med lokala krisledningar och en simuleringsövning med den centrala krisledningen tillsammans med en av de lokala krisledningarna. Krispärmen har uppdaterats löpande. I händelse av allvarlig kris finns rutiner och handlingsplan i syfte att stödja ledningsgruppen och den lokala organisationen. Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.

STYRELSE

STYRELSE

- 1 Elnaz Alizadeh (S)**
Ordförande
- 2 Paul Eskilsson (MP)**
1:e vice ordf.
- 3 Cecilia Forss (M)**
2:e vice ordf.
- 4 Per Markus Risman (V)**
3:e vice ordf.
- 5 Cia Gad Bäckman (S)**
Ledamot
- 6 Lars-Göran Ferlin (KD)**
Ledamot t o m 31 maj 2021
- 7 Kenny Jonsson (C)**
Ledamot fr o m 22 mars 2021
- 8 Christer Solander (S)**
Suppleant t o m 1 mars 2021
Ledamot fr o m 1 mars 2021
- 9 Anders Westerlind (L)**
Ledamot
- 10 Victor Zhao Jansson (C)**
Ledamot t o m 1 mars 2021
- 11 Magnus Åhrgren (S)**
Ledamot t o m 1 mars 2021
- 12 Harald Klomp (KD)**
Ledamot fr o m 31 maj 2021
- 13 Karin Bennemo (V)**
Suppleant
- 14 Staffan Linder (M)**
Suppleant
- 15 Maris Rasul (M)**
Suppleant
- 16 Jonas Sjögren (S)**
Suppleant fr o m 22 mars 2021
- 17 Lisette Stenberg (V)**
Suppleant t o m 1 mars 2021
- 18 Christina Jutterström (S)**
Suppleant



ELNAZ ALIZADEH (1)
Ordförande



PAUL ESKILSSON (2)
1:e vice ordf.



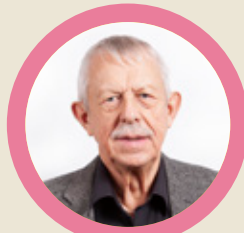
CECILIA FORSS (3)
2:e vice ordf.



PER MARKUS RISMAN (4)
3:e vice ordf.



CIA GAD BÄCKMAN (5)
Ledamot



LARS-GÖRAN FERLIN (6)
Ledamot



KENNY JONSSON (7)
Ledamot



CHRISTER SOLANDER (8)
Suppleant/Ledamot



ANDERS WESTERLIND (9)
Ledamot



VICTOR ZHAO JANSSON
Ledamot (10)



MAGNUS ÅHRGREN (11)
Ledamot



KARIN BENNEMO (13)
Suppleant



STAFFAN LINDER (14)
Suppleant



MARIS RASUL (15)
Suppleant



JONAS SJÖGREN (16)
Suppleant



LISETTE STENBERG (17)
Suppleant



CHRISTINA JUTTERSTRÖM (18)
Suppleant

LEDNINGSGRUPP

ARBETSTAGAR- REPRESENTANTER

RIKARD OHLSTRÖM (LEDAMOT)

KIM NILSSON (LEDAMOT)

TORSTEN FALK (SUPPLEANT)

KÖNSFÖRDELNING

LEDNINGSGRUPP

2021: 5 kvinnor, 3 män

2020: 4 kvinnor, 3 män

2019: 4 kvinnor, 3 män

STYRELSE

2021: 6 kvinnor, 8 män

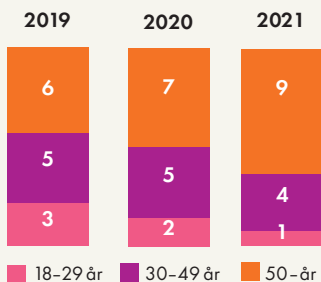
2020: 6 kvinnor, 8 män

2019: 5 kvinnor, 9 män

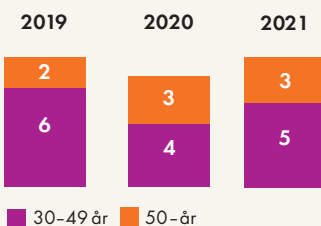
Samtliga siffror för ålders- och könsfördelning avser de förhållanden som rådde vid utgången av året.

ÅLDERSFÖRDELNING

STYRELSE



LEDNINGSGRUPP



MATTIAS TEGEFJORD (1)
Vd



BENNY ENHOLM (2)
Förvaltningschef



ANNA FREIHOLTZ (3)
Hållbarhetschef



CARINA ELOFSSON MUMFORD (4)
HR-chef



MARTIN HALLDÉN (5)
Ekonomichef



LINDA RYTTLEFORS (6)
Kommunikationschef



SARA WESTBERG (7)
Fastighetsutvecklingschef



ÅSA ENGSTRÖM (8)
IT och Digitaliseringschef

LEDNINGSGRUPP

1 Mattias Tegefjord Vd **2 Benny Enholm** Förvaltningschef **3 Anna Freiholtz** Hållbarhetschef
4 Carina Elofsson Mumford HR-chef **5 Martin Halldén** Ekonomichef **6 Linda Ryttefors**
Kommunikationschef **7 Sara Westberg** Fastighetsutvecklingschef **8 Åsa Engström** IT och Digitaliserings-
chef, ny i ledningsgruppen sedan 1 september 2021.

GRI-INDEX (CORE)

Uppsalahems hållbarhetsredovisning beskriver hur vi arbetar med våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards och uppfyller nivå Core. Den täcker alla väsentliga principer i FN:s Global Compact. Ett antal av de väsentliga frågorna som identifierats för Uppsalahem passar inte de indikatorer som GRI tillhandahåller. För dessa har vi valt att redovisa våra egna mätetal, i index benämnt Egna upplysningar.

		SIDA	KOMMENTAR
GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER			
GRI 102: GENERELLA UPPLYSNINGAR (2016)			
ORGANISATIONSPROFIL, 2016			
102-1	Organisationens namn	s. 64	Uppsalahem AB/Aktiebolag (formaliserat på denna sida)
102-2	Viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	s. 64	Uppsalahems syfte är att äga och förvalta bostäder. Varumärken är Uppsalahem och Studentstaden.
102-3	Lokalisering av huvudkontor	s. 64	Väderkvarngatan 17, Uppsala
102-4	I vilka länder har organisationen verksamhet	s. 64	All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige.
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	s. 64	Uppsalahem ägs av Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB. Uppsalahem är ett aktiebolag.
102-6	Marknader där organisationen är verksam	s. 64	Uppsala
102-7	Den redovisande organisationens storlek	s. 8, 18-19, 50	
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön	s. 51-54	Alla anställda arbetar i Uppsala. Uppsalahem upphandlar bygg-entreprenörer och leverantörer. En viss del av fastighetskötseln sköts av externa aktörer.
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	s. 55-58	
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	s. 64	Studentstaden har gått från dotterbolag till att integreras i Uppsalahem AB. Inga väsentliga förändringar har skett i leverantörskedjan.
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	s. 64	Vi tillämpar försiktighetsprincipen i vårt miljöarbete och arbetar förebyggande med kemikaliehantering och material i vårt dagliga arbete och i upphandlingar.
102-12	Externa hållbarhetsinitiativ som organisationen stödjer eller medverkar i	s. 64	Uppsalahem deltar i Uppsala klimatprotokoll och Allmännyttans klimatinitiativ.
102-13	Medlemskap i organisationer och lobbyorganisationer	s. 64	Är medlem i Sveriges Allmännytta, Eurhonet och Generation pepp
STRATEGI			
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	s. 4-5	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	s. 9, 12, 60-61	
STYRNING			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	s. 9, 12, 16, 60-61	
INTRESSENTDIALOG			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	s. 14-15	
102-41	Andel av personstyrkan som omfattas av kollektivavtal	s. 64	All personal omfattas av kollektivavtal
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter	s. 14-15	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	s. 14-15	
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts i intressentdialogen	s. 14-15	
REDOVISNINGSPRAXIS			
102-45	Organisationsstruktur	s. 60-61	
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsningar	s. 10-11, 14-15	
102-47	Redogörelse för de väsentliga ämnesområdena som identifierats	s. 10-11, 14-15	
102-48	Förklaring av eventuella förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa	s. 10-11, 14-15	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	s. 64	Ny intressentdialog och väsentlighetsanalys sedan föregående redovisningsperiod.
102-50	Redovisningsperiod	s. 64	Räkenskapsåret 2021
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	s. 64	Senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i mars 2021
102-52	Redovisningscykel	s. 64	Följer verksamhetsåret 1 januari - 31 december
102-53	Kontaktperson angående frågor för hållbarhetsredovisningen	s. 64	Anna Freiholtz, Mail: anna.freiholtz@uppsalahem.se Telefon: 018-727 34 89
102-54	Redogörelse för rapportering enligt GRI-standardens redovisningsnivåer	s. 64	
102-55	GRI-index	s. 64-65	
102-56	Extern granskning av redovisningen	s. 64	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Den del av hållbarhetsredovisningen som omfattas av lagkrav är bestyrkt av revisor.

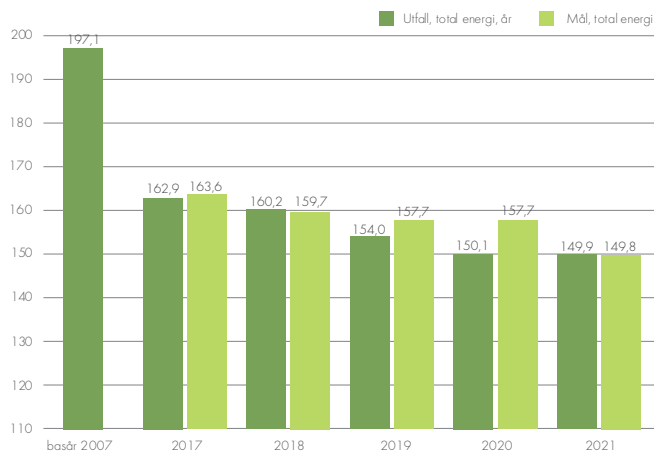
		SIDA	KOMMENTAR
ÄMNESPECIFIKA UPPLYSNINGAR			
GRI 200 EKONOMISK PÅVERKAN			
203 (2016)	INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 12, 16, 60-61	
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	s. 25, 27, 34-39, 55	Svarar till väsentliga frågor: Tillhandahålla prisrimliga hyror, Erbjud bostäder för alla stadier i livet, Ha en långsiktigt hållbar ekonomi, Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem
205 (2016)	ANTIKORRUPTION		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 17, 59-61	
205-2	Kommunikation och utbildning kring antikorrupsionspolicys rutiner	s. 58-59	Svarar till väsentlig fråga: Bedriva ett ansvarfullt företagande
205-3	Korrupsionsincidenter och vidtagna åtgärder	s. 59	Svarar till väsentlig fråga: Bedriva ett ansvarfullt företagande
EGEN UPPLYSNING	SÄKERSTÄLLA STABIL EKONOMI FÖR FÖRETAGET		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 12, 17, 60-61	
Egen upplysning	Säkerställa stabil ekonomi för företaget	s. 55	Svarar till väsentlig fråga: Ha en långsiktigt hållbar ekonomi
GRI 300 MILJÖPÅVERKAN			
302 (2016)	ENERGI		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 13, 17, 60-61	
302-1	Energianvändning inom organisationen	s. 13, 41-43, 66	Svarar till väsentlig fråga: Bygga och förvalta hållbara bostäder, Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan
305 (2016)	UTSLÄPP		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 13, 17, 60-61	
305-1	Direkt växthusgasutsläpp	s. 13, 42-43, 62-63	Svarar till väsentlig fråga: Bygga och förvalta hållbara bostäder, Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp	s. 13, 41-43, 66	Svarar till väsentlig fråga: Bygga och förvalta hållbara bostäder, Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan
305-3	*Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)*	s. 13, 46-47, 66	Svarar till väsentlighetsfråga: Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan, Möjliggöra en hållbar livsstil
306 (2020)	AVFALL		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 13, 17, 60-61	
306-1	Avfall och signifikant avfallsrelaterad påverkan	s. 13, 42, 46, 47, 66	Avser avfall från våra hyresgäster och byggavfall. Svarar till väsentlig fråga: Bygga och förvalta hållbara bostäder, Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan & Möjliggöra en hållbar livsstil
308 (2016)	MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 17, 57, 60-61	
308-1	Nya leverantörer som utvärderas utifrån miljökriterier	s. 57	Svarar till väsentlig fråga: Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan
CRE 8	MILJÖMÄRKNINGAR		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 13, 17, 60-61	
CRE 8	Miljömärkning av ny- och ombyggnationer	s. 13, 42	Svarar till väsentlig fråga: Bygga och förvalta hållbara bostäder
GRI 400 SOCIAL PÅVERKAN			
401 (2016)	ANSTÄLLNING		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 60-61	
401-1	Antal nyanställda och personalomsättning	s. 51-52, 67	Svarar till väsentlig fråga: Erbjud goda arbetsvillkor
403 (2018)	ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 17, 53, 60-61	
403-2	Typ och antal arbetsplatskador och antal sjukdagar	s. 51, 67	Svarar till väsentlig fråga: Erbjud goda arbetsvillkor
405 (2016)	MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 49-50, 60-61	
405-1	Köns- och åldersfördelning i styrelse, ledningsgrupp och bland övriga medarbetarkategorier	s. 50, 62-63, 67	Svarar till väsentlig fråga: Arbeta för jämställdhet och inkludering
414 (2016)	SOCIAL BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 17, 60-61	
414-1	Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier	s. 57-59	Svarar till väsentlig fråga: Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan
416 (2016)	KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 17, 60-61	
416-1	Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	s. 41-42	Svarar till väsentlig fråga: Bygga och förvalta hållbara bostäder
EGEN UPPLYSNING	TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 12-13, 17, 60-61	
Egen upplysning	Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen	s. 29-32	Svarar till väsentlig fråga: Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen
EGEN UPPLYSNING	ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA STADIER I LIVET		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 12, 60-61	
Egen upplysning	Erbjud bostäder för alla stadier i livet	s. 25-27	Svarar till väsentlig fråga: Erbjud bostäder för alla stadier i livet
EGEN UPPLYSNING	TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 12, 17, 60-61	
Egen upplysning	Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	s. 35-39	Svarar till väsentlig fråga: Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem

GRI-APPENDIX 2021

Följande appendix innehåller kompletteringar till Uppsalahems års- och hållbarhetsredovisning.

HÅLLBARA HUS OCH HEM

TOTAL ENERGIANVÄNDNING (GRI 302-1)



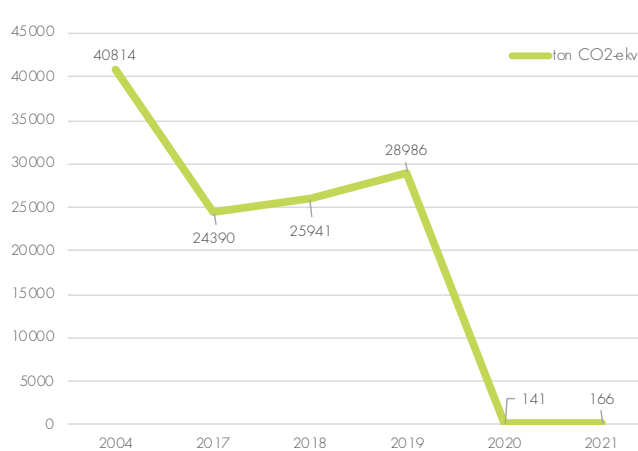
KOLDIOXIDUTSLÄPP TON CO₂-EKV (GRI 305-1, 305-2, 305-3)

Basår	2004	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Fossil olja*	2 088	52	45	45	13	0	0
Biobaserad olja*	-	-	-	0,01	0,11	0,16	0
Träpellets*	-	-	-	-	-	5	0
El*	2 892	2	1	1	1	0,82	1,07
Drivmedel*	260	157	141	163	164	48	55,6
Fjärrvärme**	35 574	19 959	24 194	25 723	28 799	86	109
Egen bil i tjänst*	-	10	8	7	7	1	0
Tjänsteresor flyg*	-	8	1	2	2	0	0,25

* Leverantören tillhandahåller emissionsfaktor

** Allmännyttans Klimatinitiativ, emissionsfaktorer framtagna av IVL

TOTALT KOLDIOXIDUTSLÄPP (GRI 305-1, 305-2, 305-3)



ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA RENOVERADE LÄGENHETER

2019 144 st 2020 9 st 2021 172 st

AVFALL FRÅN VÅRA HYRESGÄSTER (GRI 306-2)

37% av hyresgästernas avfall har källsorterats.

TRYGGHETSINDEX

NÖJDKUNDUNDERSÖKNING

FÖRÄNDRING
2020-2021

	2021	2020	FÖRÄNDRING 2020-2021
Belysning på gård och nära huset	86,73%	84,91%	1,82%
Förrådets säkerhet mot inbrott	65,41%	66,02%	-0,62%
Kontakt med grannarna	81,86%	82,09%	-0,24%
Personlig trygghet i källare/motsvarande	75,25%	76,19%	-0,94%
Personlig trygghet i området kvällar/nätter	79,05%	76,64%	2,41%
Säkerhet mot inbrott i lägenheten	77,01%	76,41%	0,60%
Störs inte av grannars sätt att leva	74,46%	73,79%	0,67%
Trygghet i trapphus	87,40%	87,62%	-0,22%
Trygghet	78,44%	77,99%	0,44%

Resultat från kundundersökning för trygghet

Visas på en 100-procentig skala där procentsatsen är de kunder som är nöjda och mycket nöjda.

TILLSAMMANS PÅ UPPSALAHEM

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (102-8)

	2019	2020	2021
Kvinnor	127	128	134
Män	172	179	167
Totalt	299	307	301

ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAVTAL OCH KÖN (GRI 405-1)

	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Kvinnor	111	116	119	16	12	15
Män	159	166	157	13	13	10
Totalt	270	282	276	29	25	25

TILLSVIDAREANSTÄLLA PER ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN (GRI 405-1)

	Heltid			Varav deltid- eller timanställda		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Kvinnor	107	110	113	4	6	6
Män	158	163	153	1	3	4
Totalt	265	273	266	5	9	10

ARBETSSKADOR, TILLBUD OCH OLYCKOR (GRI 403-9)

	2019	2020	2021
Tillbud	21	27	24
Olyckor*	13	23	-
Arbets skador**	7	4	-
Skada/olycksfall**	-	-	41
Färdolycksfall***	-	4	3
Covid-19-tillbud****	-	-	14

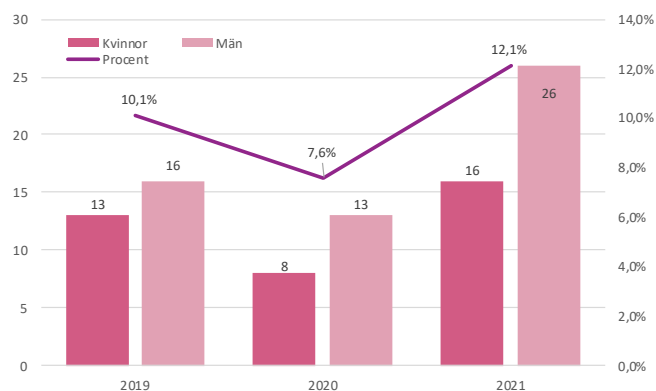
* Arbets skador kan vara orsakade av en olycka och kan därmed stå med både i siffran för arbets skador och olyckor.

** Rapporteras från 2021 ihop på grund av nytt inrapporterings system.

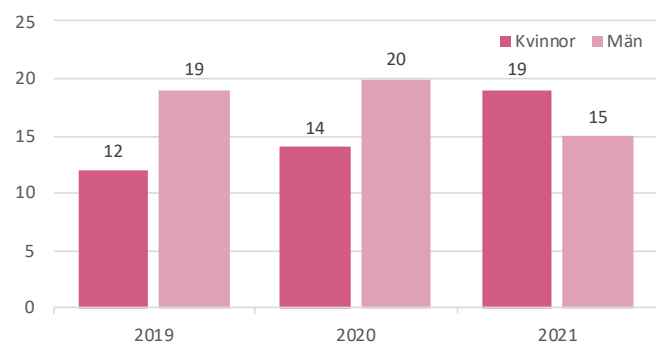
*** Rapporteras från 2020

**** Rapporteras från 2021 för att inte belasta den vanliga tillbudsstatistiken.

PERSONALOMSÄTTNING (GRI 401-1)



NYANSTÄLLDA (GRI 401-1)



ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året som gått	69
Femårsöversikt	72
Uppsalahems fastigheter	73
Sammanfattande värdeutlåtande	75
Finansiering	76

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	80
Balansräkning koncernen	82
Balansräkning moderbolaget	84

Förändring av eget kapital	86
Kassaflödesanalys	87
Redovisningsprinciper	88
Noter	90
Förslag till resultatdisposition	100
Revisionsberättelse	101

ÖVRIGT

Definitioner	103
Fastighetsbestånd	104
Karta	108

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För Uppsalahem AB, org nr 556137-3589 med säte i Uppsala. Redovisningsvaluta SEK.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Uppsalahem AB ägs av Uppsala Stadshus AB, org. nr. 556500-0642 som är moderbolag i Uppsala kommuns bolagskoncern.

I sin tur äger Uppsalahem AB fyra dotterbolag, Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Kretia 2 Fastighets AB, Uppsalahem Eksättragården AB samt Uppsalahem Elmer AB.

VÅR VERKSAMHET

Uppsalahem har som affärsidé att bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boende för olika faser i livet. Ett övergripande mål för verksamheten är att vara Uppsalas mest hållbara bostadsbolag, med hänsyn taget till ekonomisk, ekologisk, social och mänsklig hållbarhet.

VÅR MARKNAD

Uppsala kommun hade knappt 237 000 invånare i slutet av 2021, vilket var en ökning med ca 3 000 personer sedan föregående årsskifte, och enligt kommunens befolkningsprognos förväntas befolkningen fortsätta att öka med knappt 3 000 invånare per år fram till 2050. Med den tillväxttakten beräknas invånarantalet öka till cirka 320 000 år 2050. Befolkningsökningen beror dels på att det föds många i Uppsala samtidigt som vi lever längre, och dels på att fler människor flyttar till Uppsala från övriga Sverige och världen. Åldersstrukturen på Uppsalas invånare förändras också över tid. Under åren fram till 2050 kommer antalet personer i samtliga åldersgrupper att öka, men det är framför allt i åldersgruppen 80 år och äldre som det innebär en tydlig förändring mätt som andel av total befolkning. Denna åldersgrupp väntas öka från knappt 10 000 personer 2020, till över 20 000 personer 2050. Andelen arbetsföra invånare i förhållande till övriga grupper kommer att minska. Uppsalas befolkningstillväxt förväntas vara starkare än riket som helhet under denna period.

Kommunens målsättning är att det ska finnas beredskap för ett bostadsbyggande om 2 000-3 000 nya bostäder per år. Uppsala ska växa på socialt hållbart sätt med blandade upplåtelseformer som motverkar bostadssegregation. Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara hyresrätter. Minst 25 procent av dessa ska i sin tur ha en relativt lägre hyra för att skapa en mer flexibel bostadsmarknad och möjliggöra för fler att skaffa ett eget boende.

FÖR UPPSALAHEM INNEBÄR DETTA:

En utmaning är att nyproducera bostäder på affärsmässiga grunder då den stora utbyggnaden av bostäder och andra stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt driver konkurrensen och

priserna. Under 2021 har det skett en uppgång med ca 7% avseende byggpriser, och ca 17% avseende priser på byggnadsmaterial. Ett flertal nya byggaktörer med uttalade ambitioner att bygga prisöverkomliga bostäder har etablerat sig i Uppsala, och konkurrensen i segmentet bedöms därmed fortsätta att vara stark. Detta gör det än viktigare att Uppsalahem har en god marknadsuppfattning för att säkerställa att våra lägenheter i utformning, standard, service och prisvärdhet står sig väl mot konkurrenterna och helst överträffar dessa.

- Den genomsnittliga kötiden inom Uppsalahems befintliga bestånd låg under 2021 på 10 år, en nivå som varit stabil sedan 2018. Kötiden för Uppsalahems nyproduktion ökade något från 5,3 år 2020 till 7,2 år 2021. I nyproduktionen är det ofta kortare kötider på grund av ett högre hyresläge. Vi ser emellertid att andra hyresvärdar ofta har kortare kötid än Uppsalahem till sin nyproduktion, vilket kan bero på ett högre inkomstkrav vid uthyrning men också att Uppsalahem har ett konkurrenskraftigt utbud.
- Uppsala är fortsatt en av Sveriges attraktivaste kommuner och det förväntas även fortsättningsvis vara intressant för investerare att förvärva och investera i fastigheter i Uppsala.
- Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkturlägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik.
- För att Uppsalahem ska fortsätta att vara kundernas förstahandsval utifrån den konkurrenssituation som råder på bostadsmarknaden behöver vi även ta hänsyn till de trender som påverkar samhällets utveckling:
- En fortsatt stark tillväxt av Uppsala kommun. Uppsalas storlek och läget i huvudstadsregionen ger tillgång till en starkt växande och specialiserad arbetsmarknad med ett väl utvecklat och diversifierat näringsliv samt en attraktiv livsmiljö med ett brett utbud av kommersiell service och kulturaktiviteter. Uppsala växer i allt snabbare takt, vilket påverkar bostadsmarknaden. På längre sikt påverkar även större infrastrukturprojekt, såsom t.ex. fyrsparåsutbyggnaden, tillväxten i Uppsala. Detta påverkar prisbilder och marknadsutfall av bostadsaffärer i staden likväl som på glesbygden och i stadsnära glesbygd.
- Innovation är ett av bolagets fokusområden för att nå målbilden mot år 2030. Det ställer krav både på bolagets arbetssätt och boendeerbjudande.
- Uppsalahem har redan gjort betydande investeringar för att möta den tekniska utvecklingen bland annat genom att säkerställa den tekniska digitala fiberinfrastrukturen i bostadsbeståndet. Dessa investeringar kommer få stor betydelse för hur kunderna kan använda olika typer av digitala verktyg när dessa successivt lanseras.

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Uppsalahem har haft en stabil tillväxt över de senaste åren. Trots en positiv omsättningsutveckling har direktavkastningen successivt minskat de senaste tre åren. Detta beror bland annat på att bolaget inte har fått full kompensation för sina kostnadsökningar via de årliga hyresförhandlingarna.

Produktionskostnaderna för byggnation av flerbostadshus har stigit stadigt de senaste åren, till stor del på grund av förhöjda material och transportpriser. Byggpriserna har stigit markant i relation till prisutvecklingen i övriga samhället.

De senaste åren har Uppsalahems investeringsfokus skiftat från nyproduktion till att omfatta såväl renovering av befintligt bestånd som nyproduktion.

Under rapportperioden uppgår investeringarna i våra fastigheter till 426 (744) mnkr inkl 12 mnkr maskiner och inventarier. Investeringarna avser pågående nybyggnationsprojekt från tidigare år, samt pågående renoveringsprojekt. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

MOTTAGNA OFFENTLIGA BIDRAG

Bolaget har under året erhållit bidrag från Uppsala kommun för trygghetsarbete, bidrag från staten avseende rabatter till lokalhyresgäster med anledning av Coronapandemin samt kompensation från staten avseende höga sjuklönekostnader. Totalt uppgick bidragen till 1,5 mnkr.

FÖRVÄRV

Under året har inga förvärv av fastigheter skett.

FÖRSÄLJNINGAR

Under året har en försäljning skett av en tomt för förskoleändamål i Bäcklösa. Köpeskillingen uppgick till 11 mnkr.

RISKANALYS

Riskerna för respektive hållbarhetsfråga finns med under motsvarande rubrik på sida 16-17. På sida 79 går det att läsa om de finansiella riskerna. Tabellen på sida 71 beskriver våra största risker och respektive handlingsplan enligt riskvärderingen i internkontrollplanen.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsrapporten omfattar moderbolaget Uppsalahem AB (556137-3589) och samtliga enheter som konsolideras i koncernredovisning för samma period vilka finns specificerade i not 16, sid 96, i koncernredovisningen. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6e och 7e kapitlet.

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för förvaltningen av Uppsalahem AB vilket även innefattar frågor relaterade till hållbart företagande.

Hållbarhetsredovisningen finns på sida 3-67. Miljö sida 9, 13, 17, 41-47, 57, 66. Sociala förhållanden sida 9, 17, 25-39. Personal sida 17, 49-53, 62-64, 67. Mänskliga rättigheter sida 17, 25, 58. Motverkande av korruption sida 17, 59. Affärsmodell sida 6-7, 9, 12, 60-61.

RESULTATET

Uppsalahem redovisar ett resultat efter finansiella poster på 365 (316) miljoner kronor, vilket är 49 miljoner kronor högre än föregående år. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 364 mnkr. För ytterligare detaljer om årets omsättning och resultat se sida 81.

UTSIKTER INFÖR 2022

Bostadsbyggandet har utvecklats starkt under 2021. Boverket bedömer att byggtakten ökade med ca 15 procent, vilket skulle innebära att 66 000 bostäder påbörjas. Antalet byggda hyresrätter har under 2021 varit det högsta sedan 1990, då antalet påbörjade hyresrätter ökade med 10 procent jämfört med året innan, ca 30 000 hyresrätter påbörjades. Under pandemin har priserna på bostäder ökat, inte minst på småhus där priserna har ökat med ca 30 procent. Från andra halvåret 2021 har prisutvecklingen stannat av. Under 2021 ökade byggpriserna med ca 7%, och byggmaterial med i snitt ca 17%. Det kan innebära svårigheter för bolag på bostadsmarknaden att få lönsamhet i projekt.

Under 2022 förväntas byggandet växa marginellt. Hyresrätter minskar, samtidigt som byggandet av bostadsrätter och småhus ökar.

Det finns fortsatt en stark efterfrågan, men ökade priser gör också att hinder ökar för konsumenter att komma in på bostadsmarknaden. Utbudet av hus kan även påverkas av att det råder viss osäkerhet avseende brister på eller långa leveranstider för vissa byggmaterial. Att investeringsstödet har tagits bort kan även komma att påverka utbudet av nya hyresrätter. Under 2021 beviljades investeringsstöd för ca 13 500 hyresrätter.

Det finns också tecken som tyder på att det finns överskott av hyresrätter på marknaden. Detta skiljer sig åt mellan olika delar av landet. I Skåne och Göteborg kan det finnas ett överskott, medan det synes råda jämvikt i Stockholm.

Uppsalahem förutser behov av att fortsätta en hög investeringstakt i såväl nyproduktion som renovering och underhåll. En fortsatt god ekonomi är därför av största vikt, för att säkra det kassaflöde som behövs.

Prognosen för 2022 för den svenska ekonomin är god, men det finns risker på nedåtsidan avseende utvecklingen av pandemin och det geopolitiska säkerhetsläget. Inflationen har ökat under slutet av 2021, främst hänförligt till energipriser. Det finns en förväntan att inflationen minskar något framöver. Det finns också tecken på en viss ränteuppgång, dock menar de flesta bedömare att en lågräntenivå kommer att bestå.

Bedömningar som gjorts under vintern visar att ekonomin sammanfattningsvis utvecklas enligt nedan under 2022.

- BNP-tillväxt på 3-5 %
- Inflationen 2-3 %
- Arbetslösheten minskar till ca 7,5 %
- Riksbankens behåller styrräntan på 0 %.

Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse kommer att medföra ett begränsat upplåningsbehov under 2022. Nettoskulden beräknas uppgå till knappt 7 mdkr vid årets slut.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

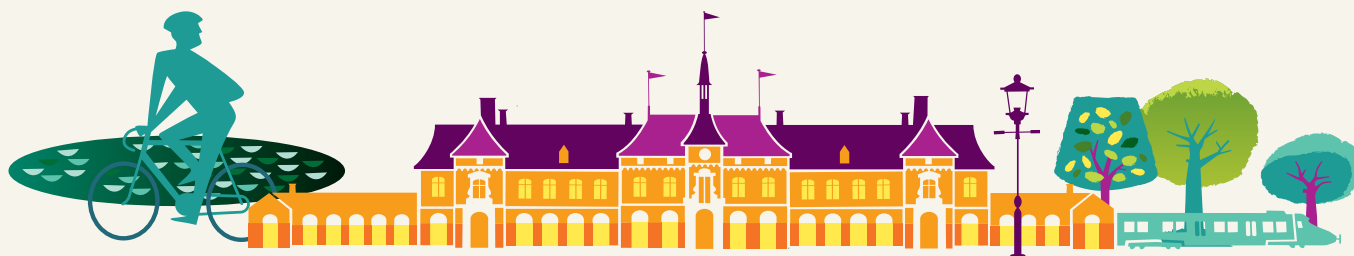
Balanserat resultat	4 413 185 220
Årets resultat	142 637 809
Totalt	4 555 823 029

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 1160 kr per aktie, totalt	1 934 880
i ny räkning överförs	4 553 888 149
Totalt	4 555 823 029

TABELL RISKANALYS

Hör ihop med riskanalys i texten ovan.

RISK	KONSEKVENSN	SANNOLIKHET	TOTAL RISKVÄRDERING	HANDLINGSPLAN
Bränder i lägenhet/fastigheter	4	4	16	Systematiskt brandskyddsarbete
Hot och våld eller annan kränkande behandling av personal.	4	4	16	Utbildningar inom hot och våld samt krisplan årligen.
Ökad social oro/otrygghet	3	4	12	Utbildningar inom hot och våld samt arbetsmiljöplan i byggprojekt
Intrång av obehörig i Uppsalahems IT-miljö	3	4	12	Handlingsplan i rapport om informationssäkerhet
Arbetsmiljörisk internt och i entreprenader	4	3	12	Arbetsmiljöplaner, möten skyddskommitté, utbildningar för personal
Fel i upphandlingar	3	4	12	Utbildningar i upprärandekod, LOU. Kontroller attestträtt.
Fel pris på fakturor	3	4	12	Intern kontroll av fakturor
Hållbarhetskrav ställs inte enligt gällande rutin	3	4	12	Utbildning kravställning, leverantörsrevisioner



FEMÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATRÄKNING, MNKR					
Nettoomsättning	1 556	1 489	1 450	1 386	1 334
Driftöverskott	872	821	788	763	736
Avskrivningar	357	335	336	303	284
Resultat efter finansiella poster	365	316	289	294	665
Realisationsvinster	8	-	-	23	52
FASTIGHETER, MNKR					
Bokfört värde exkl pågående projekt	11 645	11 332	10 948	10 865	9 391
Bokfört värde pågående projekt	685	937	930	726	1 685
Totalt bokfört värde	12 331	12 269	11 878	11 591	11 076
Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt	30 924	26 334	23 962	23 508	20 192
Bedömt verkligt värde pågående projekt	635	527	783	902	2 076
Totalt bedömt verkligt värde	31 560	26 861	24 744	23 407*	22 268
Övervärde	19 230	14 585	12 866	11 816*	11 192
Årets investeringar, pågående projekt	426	757	613	859	1 001
Sålda fastigheter, bokfört värde	5	-	-	44	30
NYCKELTAL					
LÖNSAMHET					
Överskottsgrad	57,9	57,1	55,9	56,5	57,3
Avkastning på eget kapital, %	7,3	6,7	6,4	6,9	17,3
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	3,3	3,2	3,5	7,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,8	3,5	3,3	3,6	7,3
Direktavkastning 1, %	7,5	7,3	7,2	7,0	7,8
Direktavkastning 2, %	2,8	3,1	3,3	3,2	3,6
FINANSIERING					
Soliditet 1, %	41,0	39,2	37,7	36,5	35,3
Soliditet 2, %	76,8	72,1	69,6	69,3	66,9
Belåningsgrad 1, %	55,5	57,5	63,5	63,1	70,0
Belåningsgrad 2, %	21,7	26,2	29,0	29,2	32,6
Snittränta brutto, %	1,30	1,34	1,37	1,78	1,60
Nettoskuld bokförda värden, mnkr	6 842	7 049	6 952	6 855	6 574
FÖRVALTNING					
Vakansgrad antal lägenheter ^{1,2} , %	0,07	0,03	0,01	0,02	0,08
Omflyttningar ¹ , %	13,1	13,43	12,95	13,5	12,2
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 381	1339	1 307	1 285	1 264
Underhållkostnader, kr/kvm	118	132	143	127	136
Driftkostnader, kr/kvm	473	450	439	424	420
PERSONAL					
Antal anställda	276	279	274	259	256
Personalomsättning, %	12,1	7,6	10,1	10,9	9,3
Sjukfrånvaro, %	6,8	5,8	5,4	4,5	4,5

¹ Avser ej studentbostäder

² Nytt sätt att räkna vakans från 2018. Tidigare beräknades den ackumulerade vakansgraden, nu beräknas genomsnittlig vakansgrad per månad.

* Värdet för 2018-12-31 har reviderats jämfört med vad som angavs i föregående års årsredovisning. Detta då projektfastigheterna under föregående år värderades som färdigställda utan avdrag för kvarvarande kostnad för färdigställande.

UPPSALAHEMS FASTIGHETER

Varje år värderar Uppsalahem sina fastigheter. Bostadsbolaget har ett ägarkrav att öka värdet på företaget, men ökningen är också en förutsättning för att kunna finansiera framtida investeringar. Under 2021 steg marknadsvärdet med ca 17,5 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 189 (190) fastigheter runt om i kommunen. Vår omfattande nyproduktion och det strategiska arbetet med förtätning kräver dock att vi kontinuerligt ser över möjligheten att köpa upp nya fastigheter. Under året har inga fastigheter förvärvats, men en fastighet i Bäcklösa har sålts (Ultuna 17:1).

FASTIGHETSBESTÅND		
	2021-12-31	2020-12-31
Uthyrningsbar yta (m²)		
Bostäder	1 033 077	1 024 358
Lokaler	76 592	77 027
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	17 440	17 181
Lokaler	1 783	1 725
Garage och p-platser	8 040	8 025

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2021 (tkr)

Inget förvärv genomfördes	
Sammanlagt marknadsvärde:	-

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2021 (tkr)

Ultuna 17:1	11 000
Sammanlagt marknadsvärde:	11 000

MARKNADSVÄRDET (mkr)

Värdeutlåtande Newsec	31 543
Vindkraftverk	17
Totalt	31 560

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 31 560 (26 861) mkr inklusive pågående projekt samt vindkraftverk och 30 925 (26 207) mkr exklusive pågående projekt och vindkraftverk. Till pågående projekt räknas igångsatt nyproduktion, byggrätter som exploateras och råmark.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt ökade med 15,5 procent medan hela portföljen, inklusive projekt och byggrätter, ökade med 16 procent. Värdeförändringen redovisas i en tabell nedan.

FASTIGHETSVÄRDEN

FASTIGHETSVÄRDEN OCH VÄRDEFÖRÄNDRING		
	Identiskt bestånd (tkr)	Inklusive projekt (tkr)
Ingående värde 2021-01-01	26 207 288	26 861 523
Försäljningar		11 000
Förvärv		
Investeringar	387 477	413 240
Värdeförändring	4 057 915	1 377 691
Utgående värde 2021-12-31	30 652 680	31 559 850
Värdeförändring	15,5%	16,0%
Utgående värde 2021-12-31, inkl under året färdigställda fastigheter	30 834 680	
Utgående värde 2021-12-31		31 559 850

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inkl pågående projekt uppgick 2021 till 12 331 (12 269) mkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 19 229 (14 592) mnkr.

Utifrån en genomförd marknadsvärdering görs en bedömning av nedskrivningsbehovet och eventuellt återföring av tidigare nedskrivning. Under året har bedömning gjorts att ingen fastighet är i behov av varken ned- eller uppskrivning.

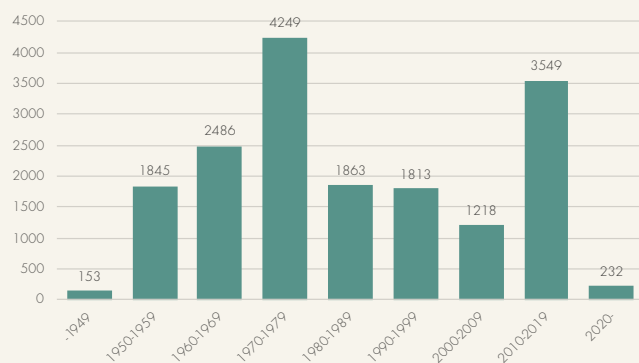


FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

Att öka värdet på våra fastigheter var under året ett krav från ägaren, men marknadsvärdet styr också hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Uppsalahems värde påverkar också finansieringskostnaderna genom det kreditbetyg som bolaget tilldelas. Vid årets slut hade vårt fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 31 560 mnkr. Värdet ökade därmed med 17,5 procent jämfört med föregående år.

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ VÄRDEÅR

Uppsalahems fastighetsbestånd är jämnt fördelat över värdeår, det finns dock en tyngdpunkt på fastigheter byggda i slutet av 60- och början av 70-talet. Detta förklaras av nyproduktion i och med miljonprogrammet under nämnda period. Nedan följer ett diagram som visar lägenheter i Uppsalahems bestånd fördelat över fastigheternas värdeår.



VÄRDERINGSMETOD

Uppsalahem använder en så kallad samordnad värdering för värdering av befintligt fastighetsbestånd. Värderingarna av befintliga fastigheter utfördes liksom föregående år av Newsec Advice AB.

Särskilda projekt-, råmarks- och byggrättsvärderingar har också genomförts under året. De här värderingarna är dock inte fullständiga utan har enbart utförts som så kallade desktop-värderingar. Värderingarna av projekt-, byggrätter och råmark utfördes detta år även de av Newsec.

Vid jämförelse med fullständig marknadsvärdering bör en värdering via desktop anses vara mer schablonmässig och därmed ge en något större osäkerhetsmarginal. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en viss tidpunkt.

Värderingarna har gjorts med följande antaganden och förutsättningar:

- Kalkylperioden omfattar tio år, inklusive restvärde år elva.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen uppgår till högst inflationen och utgår från hyresnivån i oktober 2021. Gällande lokalkontrakt antas dessa fortsätta med samma villkor vid kontraktstidens utgång. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader för hyresbostäder antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 373 (384) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 759 (705) kr/m² och år, med ett viktat snitt på 493 (494) kr/m².
- Kalkylräntan för fastigheter med bostäder varierar mellan 3,0 (3,0) och 6,5 (7,0) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 5,2 (5,4) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 1,0 (1,0) och 4,5 (4,75) procent för bostäder med ett viktat snitt på 3,0 (3,2) för bostäder.
- För pågående nyproduktion beräknas marknadsvärdet utifrån ett framtida slutvärde med avdrag för återstående kostnader. I det fall projektvärdet är lägre än marknadsvärdet kommer projektet som minst att värderas som markpriset i det fall projektet precis har startat.

SAMMANFATTANDE VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Newsec har erhållit uppdraget från Uppsala hem att bedöma marknadsvärde för 178 förvaltningsenheter med total area om 1 090 290 m² för bokslutsändamål. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. Samt, 2 Projekt och 13 byggrätter som finns i beståndet. Varav 4 byggrätter är belägna på förvaltningsenheterna och de övriga 9 betecknas som övriga byggrätter belägna på andra fastigheter.

Samtliga fastigheter har värderats genom så kallad ”Desktop-värdering” som innebär att Newsec-värderings-modell nyttjats och fastighetsägaren lagt in och ansvarar för korrekthet avseende fastighetsspecifik information som befintliga hyresavtal, areor och vakanser.

Newsec har därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav och drift- och underhållskostnader. I Newsecs åtagande ingår ej besiktning av fastigheterna, ej heller kontroll av FDS-utdrag.

Syftet med en värdering är att ligga till grund för bokslut och baseras på att i värderingsmodellen inlagda basfakta om respektive fastighet från fastighetsägaren är korrekta. Då Newsec ej kontrollerat hyresavtal mm rekommenderas att inför belåning eller eventuell försäljning fullständig värdering genomförs i varje enskilt fall.

Värderingen har resulterat i ett totalt värde för de 178 förvaltningsfastigheterna om **30 924 680 000 kr (Trettio Miljarder Niohundrajugofyra Miljoner Kronor)** per värdetidpunkten 2021-12-31. Varav 90 miljoner avser byggrättsvärden på 4 förvaltningsfastigheterna.

Värderingen har resulterat i ett totalt värde för de två Projekten och övriga byggrätter om **617 900 000 kr (Sexhundrasjutton Miljoner Niohundratusen Kronor)** per värdetidpunkten 2021-12-31.

Motsvarande ett totalt värde om **31 542 580 000 kr (Trettioen Miljarder Femhundrafyrtiotvå Miljoner Kronor)** per värdetidpunkten 2021-12-31.

Stockholm 2022-01-18

Newsec Advice AB

Arvid Arfwidsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

FINANSIERING

Den globala ekonomin och finansmarknaderna har under 2021 präglats av pandemin. Som en följd av högre vaccinationsgrad så har många samhällen öppnat upp vilket lett till en stark ekonomisk återhämtning för både tjänste- och varuproduktion. I slutet av 2021 och inledningen av 2022 har dock den kraftiga smittspridningen medfört återinförda restriktioner i vissa länder. Indikatorer på ekonomisk tillväxt har varit särskilt starka under det första halvåret och svensk BNP tillväxt för 2021 antas bli 4,7% enligt Riksbankens senaste prognos från december vilket är i linje med tidigare prognoser under hösten. Arbetslösheten sjunker generellt och det är stort behov av arbetskraft inom vissa branscher, ett mönster som syns globalt och i Sverige. Finanspolitiken är fortsatt expansiv för att stötta ekonomin, exempelvis genom statliga stöd till kommuner och regioner.

Som en konsekvens av den snabba globala återhämtningen har flera flaskhalsar i varuproduktion och logistikkedjor uppstått. Priser på insatsvaror, frakter och energipriser har stigit vilket har drivit upp inflationen i många länder, exempelvis hade USA en inflation på 7% i december (högsta nivån på 40 år) och Sverige hade en inflation på 4,1%. Inflationen överstiger därmed med råge många centralbankernas mål om 2% inflation. Under hösten har centralbanken i USA ändrat ståndpunkt kring att inflationen är övergående och nu förväntas flera höjningar av styrräntan under 2022 och 2023. Den svenska styrräntan är sedan 2019 0% och Riksbanken prognostiserar att den fortsatt skall ligga på den nivån till andra halvåret 2024, marknadsaktörerna förväntar sig i dagsläget höjningar tidigare än så. Riksbanken har under 2021

genomfört tillgångsköp, inkluderat kommunobligationer, om 700 mdkr för att säkerställa likviditet i marknaderna samt hålla nere räntorna. Under 2021 kommer tillgångar som förfaller att återinvesteras.

Nedan framgår utvecklingen av räntenivåerna 2020 på swapmarknaden, Stibor 3 månader samt Riksbankens reporänta. Swapmarknaden påverkades också av pandemin men där var ränterörelserna mindre än på lånemarknaden i och med att kreditrisken var betydligt mindre.

Stibor steg kraftigt under krisen för att sedan långsamt sjunka tillbaka kommande månader vilket hade en negativ inverkan på kommunens certifikatskostnader.

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

Uppsalahems finansverksamhet regleras sedan sommaren 2018 av Uppsala kommuns finanspolicy. Detta eftersom bolaget nu lånar via kommunens internbank. Kommunens nya finanspolicy är anpassad utifrån att bolaget skall kunna fortsätta att arbeta med en portföljsyn på skuldportföljen som tidigare. Bolaget hantarer även till del räntebindningen i eget namn genom derivat. Rapportering av de finansiella positionerna sker löpande till vd och styrelse.

Uppsalahems finansverksamhets inriktning ska vara att:

- långsiktigt säkerställa Uppsalahems tillgång till finansiering
- optimera Uppsalahems finansnetto inom givna risklimiter genom en effektiv skuldförvaltning

5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING



FORTSATT HÖGT KREDITBETYG

I juni 2021 publicerade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's sin årliga bedömning av Uppsalahem. Betyget för lång upplåning blev fortsatt AA- och betyget för kort upplåning A1+ och K-1 vilket är högsta möjliga betyg för kort upplåning. Kreditvärderingsinstitutet lyfter fram Uppsalahems starka ekonomi och låga affärsrisk som viktiga faktorer som bidragit till det goda betyget. Den mycket starka bostadsmarknaden i Uppsala framhålls också, liksom Uppsalahems minimala vakanser. Fastigheterna framhålls som mycket väl underhållna och med höga fastighetsvärden.

Standard & Poor's betonar vidare det stabila kassaflödet, den sunda skuldsättningen och den starka kopplingen till ägaren.

LÅNEPORTFÖLJEN

Under 2021 minskade Uppsalahems nettoskuld med -207 (100) mnkr, och uppgår vid årsskiftet till 6 842 mnkr. Orsaken är ett fortsatt starkt eget kassaflöde, samtidigt som flera investeringsprojekt har blivit förskjutna i tid.

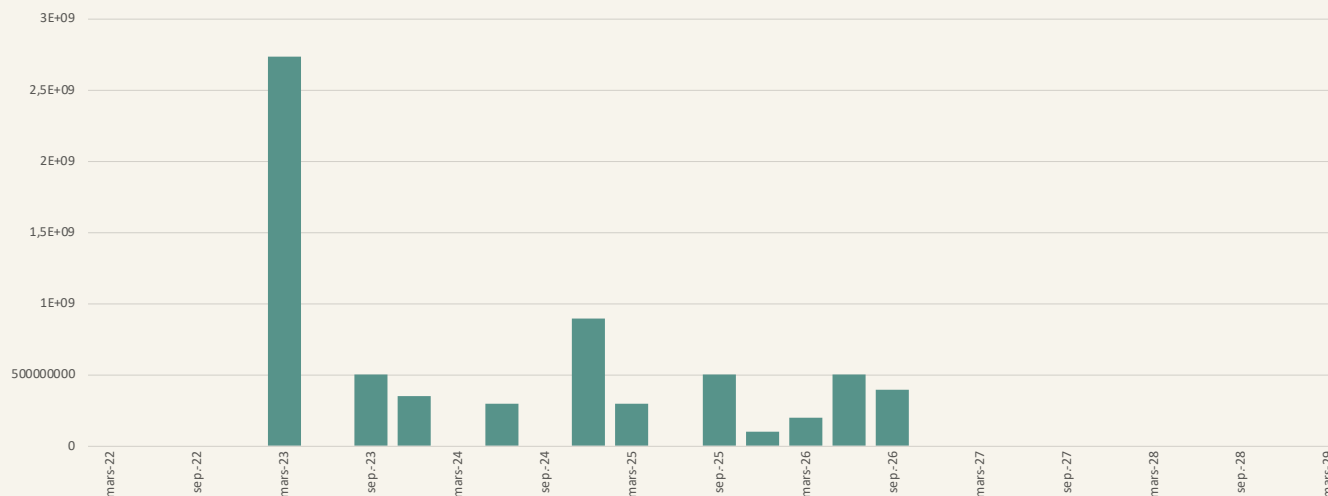
Under året har Uppsalahem tagit upp fyra nya lån via Uppsala kommun. Detta har skett via kommunens MTN-program eller via lån från Kommuninvest. Uppsala kommun tar upp lånen och lånar pengarna vidare till Uppsalahem.

En del av upplåningen sker via företagscertifikat som emitteras av Uppsala kommun. Totalt uppgår volymen av företagscertifikat till 950 (1 350) mnkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 6 850 (7 057) mnkr brutto. Minskningen beror en lägre investeringsnivå.

UPPSALAHEMS GRÖNA OBLIGATION MÖJLIGGÖR FÖR INVESTERARE ATT SATSA HÅLLBART

Uppsalahem gav under 2015, som tredje allmännyttiga bostadsföretag, ut sin första gröna obligation om 500 mnkr med en löptid på fem år. Under 2021 har inga gröna obligationer emitterats. Ett arbete pågår tillsammans med Uppsala kommun med att ta fram en modell för att kunna ta upp gröna lån framöver.

KAPITALBINDNING KVARTALSVIS**LÅNEPORTFÖLJEN (mnkr)**

	2017	2018	2019	2020	2021
Certifikatprogram	2 003	500	500	0	0
Obligationslån	2 900	2 300	1 600	800	0
Långa lån via Uppsala kommun	1 400	2 700	3 900	4 900	5 900
Korta lån via Uppsala kommun	0	1 250	1 250	1 350	950
Banklån mot pantbrev	600	400	0	0	0
Repolån	211	0	0	0	0
Krediter utan säkerhet	0	23	6	7	0
Total bruttoskuld	7 114	7 173	7 256	7 057	6 850

LÅN FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Under 2021 tog Uppsalahem, för första gången upp ett lån för social hållbarhet, via Uppsala kommun och Kommuninvest. Lånet uppgår till 255 miljoner kronor och avser bolagets systematiska arbete med social hållbarhet i renovering. Vi får en ränterabatt på lånebeloppet och får därmed ytterligare ekonomiska incitament att arbeta enligt denna systematik.

KAPITALBINDNING

För att minska refinansieringsrisken och behålla kapitalbindningen har utnyttjandet på certifikatprogrammet minskat något och de lån som refinansieras har gjorts på längre löptider. Den 31 december 2021 hade 34 (30) procent av nettoskulden, eller 2 287 (2 149) mnkr, förfall inom tolv månader. Om hänsyn tas till Uppsalahems garanterade kreditlöften sjunker andelen lån med förfall inom ett år till 0 (0) procent. Det innebär att Uppsalahem även i år uppfyller kravet i finanspolicyn om att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,09 (2,42) år.

GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Uppsalahem använder bindande kreditlöften som fungerar som back-up till certifikatprogrammet. Företagscertifikat är till sin konstruktion ett kortsiktigt låneinstrument och medför därmed också en viss refinansieringsrisk. Per årsskiftet hade Uppsalahem löften om totalt 2 300 (2 300) mnkr. Outnyttjade checkkrediter ingår i likviditetsreserven, liksom kontotillgångar som sammanlagt uppgick till 531 mnkr vid årsskiftet. Koncernens totala likviditetsreserv uppgick vid årets utgång till 2 831 (2 751) mnkr.

I nedanstående tabell visas likviditetsläget på balansdagen.

LIKVIDITETSBEREDSKAP (mnkr)						
	Total ram	2017	2018	2019	2020	2021
Likvida medel		369	321	308	8	8
Checkkrediter, ej utnyttjade	450	450	427	444	443	523
Lånelöften	2 300	1 900	1 900	2 300	2 300	2 300
Totalt		2 719	2 648	3 052	2 751	2 831

RÄNTEBINDNING

Upplåning inom Uppsalahem sker till största del med rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en lång räntebindning används så kallade derivatinstrument, framför allt ränteswappar. På så sätt får skulden den räntebindningsprofil som policyn beslutat. Bolaget har även under 2020 och 2021 tagit upp fem fasträntelån. Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 2,35 (2,24) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 46 (51) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning inklusive räntederivat. Räntebindning ska enligt policyn vara mellan 1,5 till 4 år.

RÄNTEBINDNING		
Ändringsår	Belopp mnkr	Andel %
2022	3 182	46 %
2023-2025	1 500	22 %
2026-2028	1 800	27 %
Senare	360	5 %
Total nettoskuld	6 842	

DERIVAT

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen endast ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas, se nedan. Volymen ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 2 950 (3 450) mnkr.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -67 (-160) mnkr.

SÄKRINGSREDOVISNING

Under 2014 infördes i Sverige ett nytt redovisningsregelverk, K3. Uppsalahem redovisar finansiella instrument enligt Kap 11, dvs. till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i årsredovisningen men påverkar inte resultaträkningen. Enligt policy får derivatinstrument endast användas för att förändra eller eliminera de ränte- och valutarisker som uppstår i koncernen och ska därför alltid vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får säkras.

SÄKERHETER

Uppsalahem hade på bokslutsdagen pantbrev till ett värde av 3 176 mnkr i eget förvar.

SÄKERHETER (mnkr)					
	2017	2018	2019	2020	2021
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	600	400	0	0	0
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	200	200	200
Uttagna pantbrev i eget förvar	2 567	2 776	3 176	3 176	3 176

NYCKELTAL					
	2017	2018	2019	2020	2021
Finansnetto (mnkr)	-106,4	-122,5	-103,2	-95,2	-90,5
Snittränta brutto (%)	1,60	1,78	1,37	1,34	1,30
Snittränta netto (%)	1,55	1,73	1,38	1,33	1,19
Nettoskuld (mnkr)	6 536	6 851	6 949	7 049	6 842

För definitioner se s. 103.

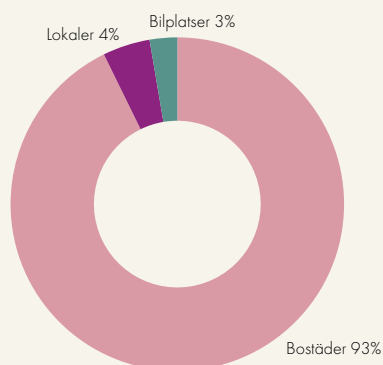
FINANSIELL RISK	DEFINITION	RISKBEGRÄNSNING
Refinansieringsrisk	Refinansieringsrisk är risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt.	En skuldportfölj med kort lånebindning medför en högre refinansieringsrisk. En spridning av kapitalförfallen över tid eftersträvas därför. Enligt gällande finanspolicy ska den korta kapitalbindningsandelen uppgå till högst 40 procent. Bolaget är garanterad en likviditetsreserv från Uppsala kommun.
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att ogynnsamma ränterörelser leder till resultatförluster.	Ränteförfallen ska spridas över tid. I finanspolicy fastslås hur stor andel av skulden som får ränteomsättas inom det närmaste året och hur ränteförfallen därefter ska fördelas. Uppsalahems nyupplåning har historiskt haft kort räntebindning. Derivatprodukter, framför allt ränteswappar, har därför använts för att förlänga räntebindningen. Numer används även fasträntelån.
Kredit- och motpartsrisk	Med kreditrisk, här synonymt med motpartsrisk, menas risken att den som lånat pengar av Uppsalahem inte kan betala tillbaka. En sådan risk finns även när pengar sätts in på vanligt bankkonto. Ett derivatkontrakt kan också medföra en motpartsrisk.	I finanspolicy fastslås vilka motparter som är tillåtna samt hur stor exponeringen får vara på var och en av dessa. Endast motparter med kreditbetyg A eller högre från Standard & Poor's är tillåtna. Finansiella derivatkontrakt får endast ingås med motpart som har tecknat ett internationellt swapavtal (ISDA) med Uppsalahem.
Valutarisk	Med valutarisk menas risken för att skulder i utländsk valuta ökar i värde på grund av en depreciering (försvagning) av den egna valutan i relation till lånevalutan. Vid inköp från utlandet kan en sådan risk uppstå i form av en leverantörsskuld i utländsk valuta.	Uppsalahem har inga skulder eller placeringar i utländsk valuta. Skulle sådana uppstå ska de valutasäkras till 100 procent.

RESULTATRÄKNING

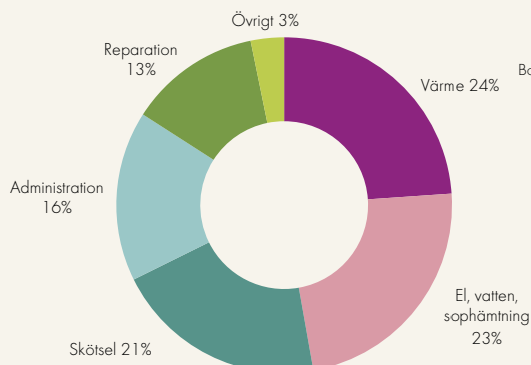
(Belopp i tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	2, 3, 4	1 505 061	1 438 589	1 505 018	1 438 579
Övriga förvaltningsintäkter	5	50 955	50 859	51 091	50 986
Nettoomsättning		1 556 016	1 489 448	1 556 109	1 489 565
Underhållskostnader		-130 693	-145 915	-130 693	-145 915
Driftkostnader	6, 7	-525 274	-495 115	-525 262	-495 234
Fastighetskostn		-28 269	-27 084	-28 237	-27 052
Fastighetskostnader		-684 236	-668 114	-684 192	-668 201
DRIFTNETTO		871 780	821 334	871 917	821 364
Avskrivningar	8	-357 104	-335 224	-356 864	-334 981
BRUTTORESULTAT		514 675	486 111	515 053	486 383
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7, 9	-72 592	-73 978	-74 133	-73 978
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	10	13 248	-1 104	13 248	12 387
RÖRELSERESULTAT		455 332	411 028	454 168	424 792
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	216	6 410	483	6 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-90 683	-101 569	-90 673	-101 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		364 865	315 869	363 978	330 137
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Erhållna koncernbidrag		-	-	417	-
Lämnade koncernbidrag		-152 471	-171 836	-152 539	-185 556
Skatt på årets resultat	13	-69 362	-42 905	-69 218	-42 955
ÅRETS RESULTAT		143 032	101 129	142 638	101 626
Årets resultat moderföretagets aktieägare		143 032	101 129		

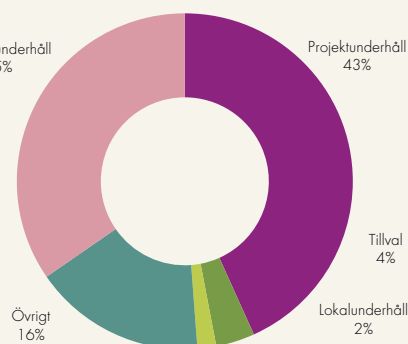
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



Årets nettoomsättning i koncernen uppgår till 1 556 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 67 mnkr mot föregående år. Under året har inflyttning skett i nyproduktionen på Bäcklösa etapp 3, och i december påbörjades inflyttningen i Sverres nyproduktion. Under året har det dessutom återflyttats i renoveringsprojekten i Rackarberget och Blåklinten. Därutöver beror ökade intäkter bland annat på den årliga hyreshöjningen med ca 14 mnkr.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 364,9 mnkr, vilket är en ökning med 49,0 mnkr i jämförelse med föregående år.

Underhållskostnaderna uppgår till 130,7 mnkr, en minskning med 15,2 mnkr jämfört med föregående år, vilket till stor del kan kopplas till covid-19 pandemin. Om inte pandemin pågått kan man anta att utfallet för underhåll skulle ha varit 10-15 mnkr högre.

Driftkostnaderna ökar under året med 30,2 mnkr till 525,3 mnkr. Ökningen beror dels på helårseffekter för nya fastigheter som tagits i bruk samt på ökade kostnader bland annat för reparationer, värme, vatten, el samt avfallshantering.

Av driftkostnaderna har reparation, skötsel och administration ökat med 6,7 mnkr. Värmekostnaderna har ökat med 15,8 mnkr vilket främst beroende på taxehöjningar samt en kall avslutning på året. Kostnader för el, vatten och sophämtning har ökat med 7,7 mnkr beroende på ökade ytor samt ökade taxekostnader. Inom vattenförbrukningen och avfallshanteringen ökade volymen i början av pandemin och ligger nu kvar på den högre nivån.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 357,1 mnkr. Ökningen kopplas till nyproduktion och större renoveringar.

Räntenettet har i år minskat med 4,7 mnkr, vilket främst förklaras av ett gynnsamt ränteläge under året samt att en lägre låneskuld.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till 7,5 procent.

RESULTATRÄKNING IDENTISKT FASTIGHETSBESTÅND (tkr)

	2021	2020
Nettoomsättning	1 451 298	1 424 377
Underhållskostnader	-124 334	-142 047
Driftkostnader	-495 334	-472 114
Fastighetsskatt	-26 338	-25 565
Fastighetskostnader	-646 006	-639 726
DRIFTNETTO	805 292	784 651
Av- och nedskrivningar	-323 192	-320 016
BRUTTORESULTAT	482 100	464 635

KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2020 och 2021 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och större renoveringar har eliminerats.

Omsättningen har ökat med 26,9 mnkr (1,8 %) mellan åren. Ökningen är en nettoeffekt av hyreshöjning för bostäder med ca 1,5 % från maj 2021 samt hyreshöjning för lokaler och bilplatser med 2 % för helår 2021.

Underhållskostnaderna har i år minskat med 17,7 mnkr (12,5 %). Minskningen kopplas till ett avstannat underhåll till följd av pandemin.

Driftkostnaderna har ökat med 23,2 mnkr (4,9%), vilket bland annat beror på ökade kostnader för såväl reparationer som skötsel samt ökade taxekostnader för förbrukningar.

Avskrivningarna ökar med 3,2 mnkr (1,0 %).

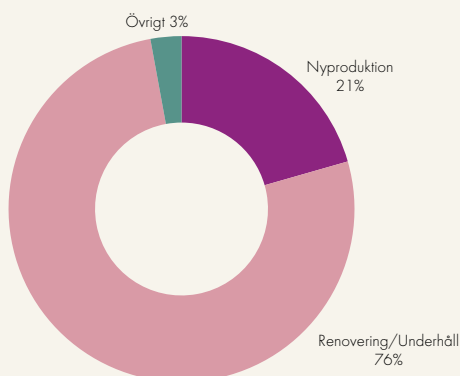
Marknadsvärdet uppgår till 28 944 mnkr och direktavkastningen till 3,20 %.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

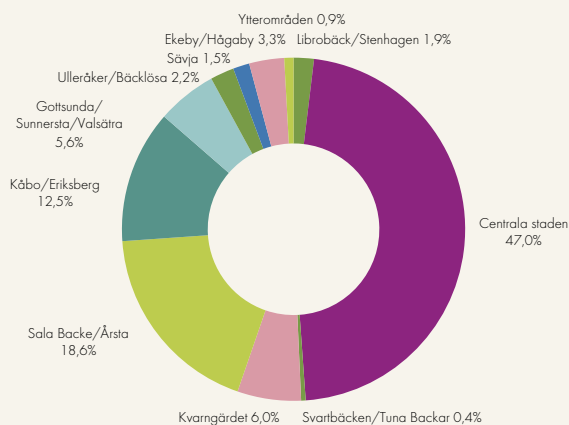
(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			
Immateriella rättigheter		3 976	4 142
		3 976	4 142
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	12 330 721	12 268 586
Maskiner och inventarier	15	39 074	33 596
		12 369 795	12 302 182
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	75	75
		75	75
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 373 845	12 306 398
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	91	58
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		8 162	7 673
Fordringar hos koncernföretag	20	416	863
Koncernkonto Uppsala kommun		73 135	23 142
Fordringar hos Uppsala kommun		-	4 162
Aktuell skattefordran		2 494	11 759
Övriga kortfristiga fordringar		2 475	2 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	7 435	8 472
		94 116	59 022
Kassa och Bank	22	7 794	8 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		102 002	67 820
SUMMA TILLGÅNGAR		12 475 847	12 374 276

INVESTERINGAR PER TYP

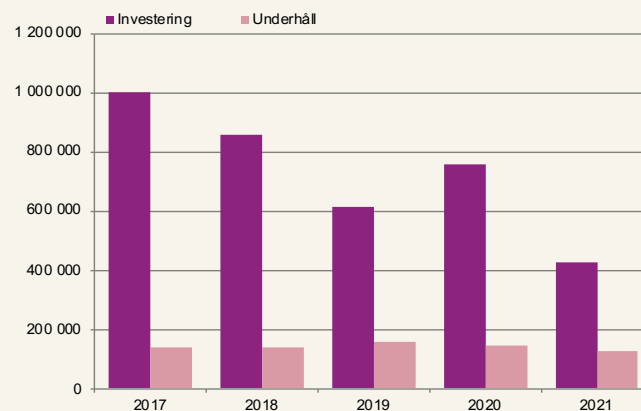
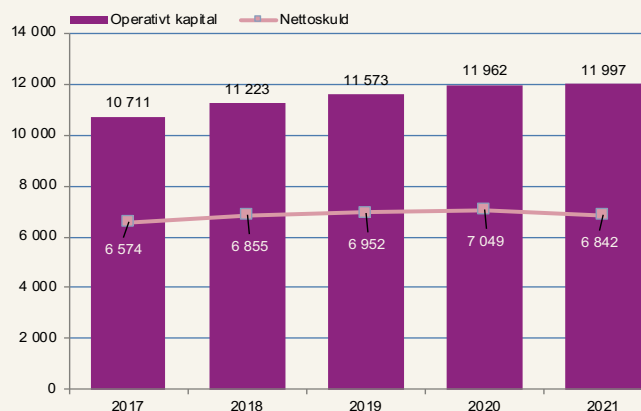


INVESTERINGAR PER STADSDEL



(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL	23		
Aktiekapital		166 800	166 800
Övrigt tillskjutet kapital		3 160 514	3 039 452
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 790 558	1 649 078
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 117 872	4 855 330
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjutet skatteskuld	25	205 098	136 508
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER	26, 27, 28		
Kommunlån Uppsala kommun		4 500 000	4 900 000
		4 500 000	4 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån Uppsala kommun		950 000	1 350 000
Kommunlån Uppsala kommun		1 400 000	800 000
Leverantörsskulder		96 379	135 193
Skulder till koncernföretag	29	34 439	37 465
Skulder till Uppsala kommun		15 365	12 992
Övriga kortfristiga skulder		19 277	19 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	137 418	127 284
		2 652 878	2 482 439
SUMMA SKULDER		7 152 878	7 382 439
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 475 847	12 374 276

INVESTERINGAR PÅGÅENDE PROJEKT/UNDERHÅLL**OPERATIVT KAPITAL**

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			
Immateriella rättigheter		3 976	4 142
		3 976	4 142
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	12 150 022	12 088 210
Maskiner och inventarier	15	39 074	33 596
		12 189 096	12 121 806
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	16	181 384	180 884
Fordringar hos koncernföretag	17	13 734	28 960
Andra långfristiga fordringar	18	75	75
		195 193	209 919
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 388 265	12 335 867
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	91	58
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		8 162	7 673
Fordringar hos koncernföretag	20	6 425	863
Fordringar hos Uppsala kommun		-	4 162
Koncernkonto - Uppsala kommun		73 135	23 142
Aktuell skattefordran		1 948	8 777
Övriga fordringar		2 475	2 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	7 435	8 470
		99 580	56 038
Kassa och Bank	22	7 794	8 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		107 465	64 894
SUMMA TILLGÅNGAR		12 495 730	12 400 761

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL	23		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		166 800	166 800
Uppskrivningsfond	24	221 289	233 087
Reservfond		180 511	180 511
		568 600	580 398
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		4 413 185	4 180 250
Årets resultat		142 638	101 626
		4 555 823	4 281 876
SUMMA EGET KAPITAL		5 124 423	4 862 274
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	25	205 992	137 318
		205 992	137 318
LÅNGFRISTIGA SKULDER	26, 27, 28		
Kommunlån Uppsala kommun		4 500 000	4 900 000
		4 500 000	4 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån Uppsala kommun		950 000	1 350 000
Kommunlån Uppsala kommun		1 400 000	800 000
Leverantörsskulder		96 277	135 104
Skulder till koncernföretag	29	47 147	56 453
Korta skulder till Uppsala kommun		15 366	12 992
Övriga kortfristiga skulder		19 277	19 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	137 248	127 115
		2 665 315	2 501 169
SUMMA SKULDER		7 165 315	7 401 169
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 495 730	12 400 761

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

KONCERNEN

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	1 668	100	166 800	2 904 389	1 549 668	4 620 857
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	135 063	-	135 063
Utdelning ägare			-	-	-1 718	-1 718
Årets resultat			-	-	101 129	101 129
Eget kapital 2020-12-31	1 668	100	166 800	3 039 452	1 649 078	4 855 330
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	121 062	-	121 062
Utdelning ägare			-	-	-1 552	-1 552
Årets resultat			-	-	143 032	143 032
Eget kapital 2021-12-31	1 668	100	166 800	3 160 514	1 790 558	5 117 872

(Belopp i tkr)

MODERBOLAGET

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	1 668	100	166 800	422 938	4 037 565	4 627 303
Förändring uppskrivningsfond			-	-9 339	9 339	-
Utdelning			-	-	-1 718	-1 718
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	-	135 063	135 063
Årets resultat			-	-	101 627	101 626
Eget kapital 2020-12-31	1 668	100	166 800	413 599	4 281 876	4 862 274
Förändring uppskrivningsfond, se not 24			-	-11 798	11 798	-
Utdelning			-	-	-1 551	-1 551
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	-	121 062	121 062
Årets resultat			-	-	142 638	142 638
Eget kapital 2021-12-31	1 668	100	166 800	401 801	4 555 823	5 124 423

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat före finansiella poster	455 332	411 028	454 168	424 791
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-
Avskrivning och nedskrivning	349 853	336 328	349 614	322 235
Realisationvinst/utrangeringar	-5 998	-1 424	-5 998	-1 424
Erhållen ränta	216	610	483	6 901
Erlagd ränta	-82 405	-87 102	-82 395	-87 089
Betalda skatter	-	-372	-	-373
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	716 998	659 068	715 872	665 041
FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av varulager	-33	56	-33	56
Förändring av rörelsefordringar	-37 136	-14 015	-39 377	-13 548
Förändring av leverantörsskulder	-38 814	9 162	-38 827	9 073
Förändring av övriga kortfristiga skulder	7 607	1 777	-4 299	13 927
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	648 622	656 048	633 336	674 549
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-4 156	-	-4 156
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-426 096	-757 230	-425 535	-756 790
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	14 794	13 834	14 794	14 193
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-500	-35
Avyttring av finansiella tillgångar	-	334 442	-	328 677
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-411 302	-413 110	-411 241	-418 111
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	5 450 000	6 250 000	5 450 000	6 250 000
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	15 225	220
Amortering av lån	-5 650 000	-6 450 000	-5 650 000	-6 450 000
Erhållna aktieägartillskott	135 063	135 063	135 063	135 063
Lämnade koncernbidrag	-171 836	-171 836	-171 836	-185 556
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-1 551	-1 718	-1 551	-1 718
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-238 324	-238 491	-223 099	-251 991
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 004	4 447	-1 004	4 447
Likvida medel vid årets början	8 798	4 351	8 798	4 351
Likvida medel vid årets slut	7 794	8 798	7 794	8 798

REDOVISNINGSPRINCIPER

För Uppsalahem AB, org.nr. 556137-3589 med säte i Uppsala.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Uppsalahem AB:s årsredovisning och koncernredovisning, för räkenskapsåret 1 januari 2021 till 31 december 2021, har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

KONCERNREDOVISNING

I koncernredovisningen ingår dotterbolag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställda som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härmed endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Interna transaktioner elimineras.

Moderföretag till Uppsalahem AB är Uppsala Stadshus AB, org.nr. 556500-0642 med säte i Uppsala. Uppgifter om ytterligare koncernföretag finns i not 15.

INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

LEASINGAVTAL

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Uppsalahemkoncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

INKOMSTSKATTER

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

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

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom upp- och nedskrivningar av fastigheter.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernen tillämpar vinstutjämning till moderbolaget genom koncernbidrag. Lämnat eller erhållet koncernbidrag till/från moderbolaget medför att debiterad inkomstskatt i Uppsalahem AB undviks. Vinstutjämning sker enligt liknande principer även inom Uppsala Stadshuskoncernen.

Uppsalahem AB erhåller från sitt moderbolag villkorat aktieägartillskott uppgående till 79,4 procent av lämnat koncernbidrag. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

OFFENTLIGA BIDRAG

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

REDOVISNING AV BIDRAG RELATERADE TILL ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens fastigheter är redovisade som anläggningstillgångar då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Lånekostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej.

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

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

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

Komponentbenämning	Avskrivningstid
Stomme	50-100 år
Takbeläggning	20-50 år
Fasad	25-100 år
Installationer	12-40 år

Inre ytskikt	12-50 år
Markinventarier	5-20 år
Markanläggning	20 år
Lokalanpassningar	20 år
Hyresgäst Anpassning i lokaler	Enligt avtalstid
Övrigt	5 år
Inventarier och fordon	5 år

Koncernen innehar ett vindkraftverk som redovisas som byggnad samt markanläggning med en avskrivningstid på 20 år. Fiberinstallation har genomförts i koncernens fastigheter och redovisas som byggnad med en avskrivningstid på 40 år.

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

Koncernens fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 14. Läs mer om värderingsmetoder i avsnittet Uppsalahems fastigheter sida 95.

VARULAGER

Varulagret värderas enligt lägsta värdets princip. För att säkerställa att värdet inte överstiger lägsta värdets princip, görs en nedvärdering motsvarande inkuransavdrag med tre procent.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andelar i dotterföretag, värdepappersinnehav, kortfristiga placeringar, kundfordringar, likvida medel, rörelseskulder och upplåning. Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Förvärvade över- eller undervärden för värdepappersinnehav periodiseras under återstående löptid. Förändringar i det upplupna anskaffningsvärdet redovisas som ränteintäkt.

ÅTERKÖPSTRANSAKTIONER

Vid en äkta återköpstransaktion, en så kallad repa, redovisas tillgången fortsatt i balansräkningen och erhållen likvid redovisas som skuld. Det sålda värdepappret redovisas som ställd säkerhet i not. Skillnaden mellan likvid i avstalede och terminsledet periodiseras över löptiden och redovisas som ränta.

SÄKRINGSREDOVISNING

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivata instrument som utgör säkringar, huvudsakligen i form av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivat-hantering är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtidsinlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar och cappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit eller kommer att uppkomma genom upplåningen så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicy.

För ytterligare information kring finansiella instrument hänvisas till avsnittet Finansiering.

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

Kortfristiga fordringar och skulder förfaller inom 1 år, resterande fordringar och skulder klassificeras som långfristiga.

VISSA REDOVISNINGSPRÅG MED ANLEDNING AV CORONAVIRUSET

Uppsalahem AB tillämpar BFNAR 2020:1, Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

EGET KAPITAL

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRL:s indelning.

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

OBESKATTADE RESERVER

Den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte.

NOTER

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter bostäder	1 427 922	1 371 603	1 427 922	1 371 603
Avgår: hyresbortfall	-16 428	-16 816	-16 427	-16 816
Nettohyra bostäder	1 411 494	1 354 787	1 411 495	1 354 787
Hysesintäkter lokaler	88 925	84 180	88 925	84 181
Avgår: hyresbortfall	-13 573	-13 190	-13 573	-13 191
Nettohyra lokaler	75 352	70 990	75 352	70 990
Hysesintäkter garage, p-platser och övrigt	45 465	44 553	45 423	44 543
Avgår: hyresbortfall	-5 143	-5 911	-5 144	-5 911
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	40 322	38 642	40 279	38 632
Avgår: rabatter för senarelaggt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-22 107	-25 830	-22 108	-25 830
SUMMA HYRESINTÄKTER	1 505 061	1 438 589	1 505 018	1 438 579

MODERBOLAGET

Moderbolagets försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 76,4 (81,1) mnkr.

Moderbolagets inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 87,1 (87,7) mnkr.

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2021	2020
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp, (%)	0,2	0,2
Försäljning (%)	-	-

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2021	2020	2021	2020
INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL				
Årliga minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	59 073	48 557	59 073	48 557
Mellan ett och fem år	41 879	37 763	41 879	37 763
Senare än fem år	10 759	7 741	10 759	7 741
Posten avser samtliga lokalhyresgäster i koncernens fastigheter. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare, där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.				
KOSTNADSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING				
Inom ett år	6 963	7 668	6 963	7 668
Mellan ett och fem år	4 400	4 899	4 400	4 899
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	9 928	8 741	11 469	9 499

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER				
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	19 216	17 622	19 216	17 622
Övriga intäkter	31 739	33 237	31 875	33 364
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	50 955	50 859	51 091	50 986

NOT 6 DRIFTKOSTNADER

Reparationer	66 737	62 408	66 737	62 408
Skötsel	107 547	101 573	107 547	100 950
Värme	125 568	109 782	125 568	109 782
El, vatten och avfall	122 423	114 673	122 421	114 672
Lokal administration	86 144	90 740	86 134	91 484
Övrig drift	16 855	15 939	16 855	15 939
SUMMA DRIFTKOSTNADER	525 274	495 115	525 262	495 234

**NOT 7 MEDELANTAL ANSTÄLLDA,
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR**

Årsmedeltal, heltid*	276	279	276	279
varav kvinnor	117	116	117	116
varav män	159	163	159	163
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
ANTAL STYRELSELEDAMÖTER	9	9	9	9
Kvinnor	3	3	3	3
Män	6	6	6	6
ANTAL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE INKL VD	8	7	8	7
Kvinnor	5	4	5	4
Män	3	3	3	3
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
STYRELSE OCH VD				
Löner och ersättningar	2 153	2 168	2 153	2 168
Sociala kostnader	645	656	645	656
Pensionskostnader	740	690	740	690
SUMMA	3 538	3 514	3 538	3 514

(Belopp i tkr)

NOT 7 Forts från föregående sida

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
MODERBOLAGET				
Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsala AB för 2021 uppgick till 1 645 tkr. Uppsägningstiden är för vd sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 12 månader. Bilförmån för vd uppgick till 0 tkr. Pension utgår vid 65 års ålder enligt ITP-planen.				
STYRELSE				
Styrelseersättning har utgått med 508 tkr under året. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Följande ersättning har utgått till styrelseledamöter under året:				
Elnaz Alizadeh			132	128
Paul Eskilsson			90	86
Cecilia Forss			90	87
Lars-Göran Ferlin			-	4
Cia Gad-Böckman			12	9
Per Magnus Risman			90	86
Victor Zhao-Jansson			1	9
Anders Westerlind			14	13
Magnus Åhrgren			1	5
Kenny Jonsson			9	-
Harald Klomp			2	-
Christer Solander			12	11
DOTTERBOLAG				
Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under året.				
ÖVRIGA ANSTÄLLDA				
Löner och ersättningar	120 014	114 847	120 014	114 847
Sociala kostnader	36 990	35 563	36 990	35 563
Pensionskostnader	11 011	10 286	11 011	10 286
SUMMA ÖVRIGA ANSTÄLLDA	168 015	160 696	168 015	160 696

NOT 8 AVSKRIVNINGAR

Immateriella rättigheter	166	14	166	14
Byggnader	346 490	327 367	346 250	327 124
Maskiner och inventarier	10 448	7 843	10 448	7 843
SUMMA AVSKRIVNINGAR	357 104	335 224	356 864	334 981

NOT 9 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD.				
Personalkostnader	58 525	59 588	58 525	59 588
Övriga kostnader	14 067	14 390	15 608	14 390
SUMMA	72 592	73 978	74 133	73 978
PWC				
Revisionsuppdrag	595	478	595	478
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	13	81	13	81
Skatterådgivning	4	-	4	-
Övriga tjänster	37	-	37	-
	649	559	649	559

(Belopp i tkr)

NOT 9 Forts från föregående sida

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	20	23	20	23
SUMMA	669	721	669	721

NOT 10 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER

Reavinst fastigheter och inventarier	7 738	-	7 738	-
Återförd nedskrivning	7 250	12 746	7 250	12 746
Projektkostnader		-13 491	-	-
Utrangering av komponenter	-1 740	-359	-1 740	-359
SUMMA FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER	13 248	-1 104	13 248	12 387

NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränteintäkter koncernföretag	-	-	267	491
Låneräntor certifikat	-	7	-	7
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	216	6 403	216	6 403
SUMMA	216	6 410	483	6 901

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Låneräntor	29 509	39 307	29 509	39 307
Derivat affärer löpande	53 773	54 515	53 773	54 515
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	500	500	500	500
Räntekostnader checkräkningskredit bank	392	432	392	432
Övriga finansiella kostnader	6 509	6 815	6 499	6 802
SUMMA	90 683	101 569	90 673	101 556

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

Aktuell skatt	227	53	-	-
Skatt avseende tidigare år	545	372	545	372
Förändring av uppskjuten skatt	68 590	42 480	68 673	42 583
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	69 362	42 905	69 218	42 955
AVSTÄMNING AV AKTUELL SKATT				
Resultat efter finansiella kostnader	364 865	315 869	363 979	330 136
Lämnade koncernbidrag	-152 956	-185 556	-152 539	-185 556
Erhållna koncernbidrag	485	13 719	417	-
Återläggning av periodiseringsfond	-	-	-	20 180
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%, fg år 21,4%)	43 753	30 823	43 643	30 940

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
NOT 13 Forts från föregående sida				
SKATTEEFFEKT AV:				
Utnyttjat underskottsavdrag	-152	-119	-152	-119
Ej avdragsgilla kostnader	494	974	494	973
Ej skattepliktiga intäkter	-13	-95	-13	-95
Årets ej avdragsgilla räntor	30	74	-	-
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar samt aktiveringar på byggnader	-39 433	-26 420	-39 374	-26 359
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 598	-5 340	-4 598	-5 340
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-8	-	-
Effekt av periodiseringsfond	144	162	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	2	2	-	-
SUMMA AKTUELL SKATT	227	53	-	-

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK				
Ingående anskaffningsvärde	1 149 816	1 132 312	982 578	965 074
Försäljning och utrangering	-5 062	-200	-5 062	-200
Omklassificering	7 111	17 704	7 111	17 704
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK	1 151 865	1 149 816	984 627	982 578
UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK				
Ingående upp- och nedskrivning	-7 250	-7 250	-7 250	-7 250
Återföring av nedskrivning	7 250	-	7 250	-
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK	-	-7 250	-	-7 250
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK	1 151 865	1 142 566	984 627	975 328
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING				
Ingående anskaffningsvärde	420 865	359 562	420 865	359 562
Omklassificering	88 431	61 303	88 431	61 303
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING	509 296	420 865	509 296	420 865
AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING				
Ingående avskrivning	-63 325	-45 013	-63 325	-45 013
Årets avskrivning	-22 040	-18 312	-22 040	-18 312
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING	-85 365	-63 325	-85 365	-63 325
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING	423 931	357 540	423 931	357 540
ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	13 130 084	12 510 653	13 112 411	12 492 980
Försäljning och utrangering	-6 203	-578	-6 205	-578
Omklassificering	563 877	620 009	563 877	620 009
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER	13 687 758	13 130 084	13 670 083	13 112 411
AVSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående avskrivning	-3 608 892	-3 311 330	-3 597 467	-3 300 148
Försäljning och utrangering	4 623	245	4 623	245
Årets avskrivning	-312 698	-297 807	-312 458	-297 564
Omklassificering	-	-	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER	-3 916 967	-3 608 892	-3 905 302	-3 597 467

(Belopp i tkr)

NOT 14 Forts från föregående sida

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående upp- och nedskrivning	310 657	309 159	310 657	309 159
Årets avskrivning på uppskrivning	-12 559	-12 562	-12 559	-12 562
Årets avskrivning av nedskrivning	807	1 314	807	1 314
Återförd nedskrivning	-	12 746	-	12 746
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNAD	298 905	310 657	298 905	310 657
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	10 069 696	9 831 849	10 063 686	9 825 601
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD				
Ingående anskaffningsvärden	936 630	930 108	929 740	910 167
Årets nyanskaffning	413 800	743 752	413 239	743 312
Omklassificering	-665 201	-737 230	-665 201	-723 739
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	685 229	936 630	677 778	929 740
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	12 220 721	12 268 585	12 150 022	12 088 210
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK EXKL. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	11 645 492	11 331 955	11 472 244	11 158 469
Marknadsvärde byggnader och mark	31 559 850	26 861 523	31 337 150	26 660 958
Taxeringsvärde byggnader och mark	17 055 726	17 058 692	17 049 326	17 052 292

Värderingsmetod: Uppsala hem använder en samordnad värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen är gjord av extern värderingsman. För ytterligare information om värderingsmetod se avsnitt Uppsala hems fastigheter.

(Belopp i tkr)

NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	94 334	74 796	94 334	74 796
Årets nyanskaffning	12 297	13 478	12 297	13 478
Försäljning och utrangering	-11 078	-6 452	-11 078	-6 452
Omklassificeringar	3 902	12 512	3 902	12 512
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	99 455	94 334	99 455	94 334
Ingående avskrivning	-60 738	-59 321	-60 738	-59 321
Årets avskrivning	-10 448	-7 843	-10 448	-7 843
Försäljning och utrangering	10 805	6 426	10 805	6 426
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-60 381	-60 738	-60 381	-60 738
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER	39 074	33 596	39 074	33 596

(Belopp i tkr)

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Nominellt värde	Antal aktier	MODERBOLAGET	
					2021-12-31	2020-12-31
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	100	100	100	500		
Förvärvat 2011-05-06						
Org.nr. 556831-8348 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					20 663	20 663
Aktieägartillskott					500	
BOKFÖRT VÄRDE					21 163	20 663
Uppsalahem Eksättagården AB	100	100	10	5 000		
Förvärvat 2011-08-23						
Org.nr. 556862-0461 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					50	50
Aktieägartillskott					510	510
BOKFÖRT VÄRDE					560	560
Uppsalahem Elmer AB	75	75	10	3 750		
Förvärvat 2011-08-23						
Org.nr. 556862-0453 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					38	38
Aktieägartillskott					2 500	2 500
BOKFÖRT VÄRDE					2 538	2 538
Kretia 2 Fastighets AB	100	100	100	500		
Förvärvat 2017-01-11						
Org.nr. 556938-3929 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					152 123	152 123
Aktieägartillskott					5 000	5 000
BOKFÖRT VÄRDE					157 123	157 123
SUMMA					181 384	180 884
NOT 17 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG					2021-12-31	2020-12-31
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB					1 557	15 386
Uppsalahem Elmer AB					6 991	8 376
Kretia 2 Fastighets AB					5 158	5 169
Uppsalahem Eksättagården AB					28	29
SUMMA					13 734	28 960
NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					2021-12-31	2020-12-31
REVERSFORDRINGAR						
Ingående anskaffningsvärden					75	75
SUMMA REVERSFORDRINGAR					75	75
OBLIGATIONER						
Ingående anskaffningsvärden					-	298 677
Minskad räntefordran					-	-
Försäljning					-	-298 677
SUMMA OBLIGATIONER					-	-
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT					75	75

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
NOT 19 VARULAGER				
Oljelager	94	60	94	60
Inkuransavdrag	-3	-2	-3	-2
SUMMA VARULAGER	91	58	91	58

NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

DOTTERFÖRETAG				
Kretia i Kvarngärdet AB	-	-	6 009	-
SUMMA KORTSIKTIG FORDRAN DOTTERFÖRETAG	-	-	6 009	-
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG	416	863	416	863

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader	7 435	7 769	7 435	7 769
Upplupna intäkter		702	-	702
SUMMA	7 435	8 471	7 435	8 471

NOT 22 LIKVIDA MEDEL

Banktillgodohavanden	7 794	8 798	7 794	8 798
SUMMA	7 794	8 798	7 794	8 798

NOT 23 VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 1 52 471 tkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 121 062 tkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägartillskottet motsvarar 79,4 procent av det erhållna koncernbidraget från Uppsalahem AB. Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott som uppgår till totalt 3 160 514 tkr.

	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
NOT 24 UPPSKRIVNINGSFOND				
Belopp vid årets ingång	233 087	242 426	233 087	242 426
Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar	-11 798	-9 339	-11 798	-9 339
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	221 289	233 087	221 289	233 087

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Posten förvaltningsfastigheter hade uppgått till 11 928 733 tkr i moderbolaget samt 12 109 430 tkr i koncernen om uppskrivning inte hade gjorts.

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT				
Skattemässiga över- och undervärden på tillgångar och skulder uppkommer i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Skattemässiga över- och undervärden avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.				
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:				
Vid årets ingång	5 263	8 218	3 822	6 718
Avskrivningar	-166	-271	-166	-271
Återförda belopp	-60	-2 684	-	-2 625
Tillkommande skattefordringar	1 364	-	1 364	-
VID ÅRETS UTGÅNG	6 401	5 263	5 020	3 822
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde samt bokslutsdispositioner i koncernen.				
Vid årets ingång	-141 771	-102 246	-141 140	-101 454
Avskrivningar	2 587	2 588	2 587	2 588
Återförda belopp	144	4 929	-	4 768
Tillkommande skatteskulder	-72 459	-47 042	-72 459	-47 042
VID ÅRETS UTGÅNG	-211 499	-141 771	-211 012	-141 140
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-205 098	-136 508	-205 992	-137 318
NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år samt senare än fem år efter balansdagen.				
Ett till fem år	4 500 000	4 700 000	4 500 000	4 700 000
Senare än fem år	-	200 000	-	200 000
SUMMA	4 500 000	4 900 000	4 500 000	4 900 000
NOT 27 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ränteswappar	-66 900	-159 680	-66 900	-159 680
Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering.				
NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad checkräkningskredit bank	200 000	200 000	200 000	200 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-
Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun	250 000	250 000	250 000	250 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-

NOT 29 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB	-	-	-	7 892
Uppsalahem Eksättagården AB	-	-	575	576
Uppsalahem Elmer AB	-	-	4 142	3 844
Kretia 2 Fastighets AB	-	-	7 991	6 676
Skulder till övriga koncernföretag	34 439	37 465	34 439	37 465
SUMMA	34 439	37 465	47 147	56 453

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalkostnader	15 436	15 019	15 107	15 019
Upplupna räntekostnader	8 615	9 620	8 615	9 620
Övriga upplupna kostnader	28 925	19 186	29 085	19 018
Förutbetalda hyresintäkter	84 442	83 459	84 441	83 459
SUMMA	137 418	127 284	137 248	127 115

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	205 030	205 030	205 030	205 030
Garantisumma Fastigo, arbetsgivarorganisation	2 350	2 302	2 350	2 302
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	207 380	207 332	207 380	207 332

NOT 32 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Värdering av fastigheter görs genom en ortsprismetod, vilket gör att fastigheternas värde i hög grad är beroende på genomförda transaktioner. De transaktioner som genomförts i anslutning till balansdagen visar på en viss avmattning i prisutveckling, vilket kan indikera en inbromsning men fortsatt positiv värdeutveckling.

Hyreslagstiftningen föreskriver att Uppsalahem i huvudsak ska ha förhandlade hyror. Omsättningstillväxten påverkas av utfallet av förhandlingar med hyresgästföreningen vilket är en osäkerhetsfaktor.

NOT 33 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter årsskiftet.

NOT 34 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST	2021-12-31
Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i moderbolaget (belopp i kr):	
Balanserat resultat	4 413 185 220
Årets resultat	142 637 809
TOTALT	4 555 823 029
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 1 160 kr per aktie, totalt	1 934 880
i ny räkning överförs	4 553 888 149
TOTALT	4 555 823 029

FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING I UPPSALAHEM AB

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär ingen märkbar minskning av moderbolagets och koncernens soliditet som uppgår till 41,2 procent respektive 41,0 procent. Soliditeten bedöms vara tryggande och likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Utbetalning av utdelning sker 2022-04-25.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elnaz Alizadeh
ordförande

Paul Eskilsson
1:e vice ordförande

Cecilia Forss
2:e vice ordförande

Per Markus Risman
3:e vice ordförande

Cia Gad-Böckman

Kenny Jonsson

Harald Klomp

Christer Solander

Anders Westerlind

Mattias Tegefjord
vd

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Uppsalahem AB, org.nr 556137-3589

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsalahem AB för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 68-100 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-67 och 103-110.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR UTTALANDEN

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

REVISORERNAS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Uppsalahem AB, org.nr 5561376589

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 3–67 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisorssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

DRIFTÖVERSKOTT

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE

Byggnadernas bedömda försäljningsvärde enligt externt gjorda värderingar. Marken ingår inte i den externa marknadsvärderingen.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen (1) eller justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen justerat med övervärden i fastigheterna (2).

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskottet i förhållande till antingen fastigheternas bokförda värde exkl. pågående projekt (1) eller försäljningsvärde (2) vid utgången av perioden.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster enligt resultaträkningen i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen exklusive icke räntebärande skulder.

BELÄNINGSGRAD

Räntebärande skulder minus likvida medel, kortfristiga placeringar samt andra långfristiga värdepappersinnehav enligt balansräkningen i förhållande till antingen fastigheternas bokförda värden (1) eller försäljningsvärde (2).

VAKANSGRAD HYROR

Bedömd hyra för outhyrda bostäder i procent av summan av detta belopp och redovisade hyresintäkter.

VAKANSGRAD ANTAL LÄGENHETER

Totalt antal outhyrda bostäder i procent av totalt antal lägenheter vid årsskiftet.

OPERATIVT KAPITAL

Räntebärande skulder minus likvida medel, kortfristiga placeringar samt finansiella anläggningstillgångar adderas med det egna kapitalet.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskottet i förhållande till hyresintäkterna.

SNITTRÄNTA

Årets finansnetto (snittränta brutto) alternativt årets räntenetto (snittränta netto) i förhållande till årets genomsnittliga räntebärande nettoskuld. Vid beräkning av genomsnittlig skuld har hänsyn tagits till utgående skuld varje månad under året.

FASTIGHETSBESTÅND

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
CENTRALA STADEN				7 684 000	4 542 832	3 565	1 68 555		410	21 402		952
Dragarbrunn 33:2	2013	2013	Stationsgatan 42 - 62		187 800	70	4 382	2 240	17	1 520	2 255	28
Dragarbrunn 8:9	1860	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		116 400	10	742	1 360				
Dragarbrunn 8:8	1982	1983	Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 9B-C			5	408	1 289				
Dragarbrunn 8:6	1911	1959	Linnég. 13		11 040	7	483	1 217	1	98	1 704	
Dragarbrunn 8:7	1982	1983	Kungsgatan 19 - 25			46	3 358	1 264	14	1 602	1 660	
Kvargärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarnsg. 22/Vaksalag. 34		45 606	21	2 043	1 231	5	478	1 801	16
Fälhagen 5:4	1970		Vaksalag 29 - 31			26	699	1 682	3	763	1 392	47
Fälhagen 5:4	1970	1970	Väderkvarnsg. 22-28, Hj.Brantg. 2		177 466	146	9 887	1 306	11	915	34	3
Kungsängen 8:12	1986	1986	Kölsängsg. 4-6, Kungsängsg. 33		267 200	119	9 088	1 254	19	1 680	1 302	14
Kungsängen 8:10	1837	1986	Bäverns gränd 3 A - B			10	471	1 408				2
Kungsängen 8:11	1883	1986	Kungsängsg. 31/Bäverns gränd 5			8	622	1 201	3	333	1 799	
Kungsängen 8:6	1863	1986	Östra Ågatan 69, Kölsängsg. 2			8	605	1 144				
Kungsängen 8:2	1863	1986	Östra Ågatan 61			3	319	1 103				3
Kungsängen 8:3	1863	1986	Östra Ågatan 63			3	258	1 132				1
Luthagen 44:2	2005	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24		70 995	45	2 895	1 560				30
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L		275 600	166	9 991	1 632	2	925	1 946	98
Kungsängen 1:34	2011	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Hugin. 8		268 196	138	9 857	1 691	3	178	1 989	87
Kungsängen 28:8	2018	2018	Vrag 2-6, Kungsängsespl 16-24, Mällarg 12-16, kungsängsg 61A-J-63B		630 592	276	18 657	1 930	11	1 069	2 086	176
Svarbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		169 231	101	6 817	1 604				22
Kvargärdet 10:2	1968	1999	Storg. 1		43 013	53	1 669	1 490	6	563	1 327	5
Luthagen 3:1	2012	2013	Rörgatan 9-19, Pelarg 2-6, Börjeg 62-64, Mimmi Ekholms pl 1-17		357 246	203	12 815	1 783	9	986	2 188	77
Luthagen 83:1	2014	2014	Rörgatan 3-5, Mimmi Ekholms pl 2-26, Hällbug 29-35		199 000	113	5 689	1 973	7	2 491	2 098	76
Luthagen 86:1	2018	2018	Pålg 2-8, Pelarg 32-40, Hällbyg 45-47		351 100	187	12 208	1 891	29	693	1 970	59
Luthagen 88:1	2012	2015	Pelarg 14-20, Pålg 9-13, Formg 5, Lockg 2-4		240 135	139	8 006	2 024				72
Svarbäcken 1:6	2012	2013	Ingvarsgatan 3A-G		40 369	18	946	2 110	7	23	304	14
Svarbäcken 1:6	1932	2009	Ingvarsgatan 1 A-B			8	489	1 575				2
Luthagen 22:8	1923	2008	Jumkilsgatan 7		26 616	18	1 069	1 677	1	4	750	5
Dragarbrunn 4:5	2005	2004	Kungsgatan 13		30 013	17	1 071	1 583	2	103	2 068	
Dragarbrunn 4:9	1931	2005	Kungsgatan 15		12 800	7	566	1 316				
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A-B		41 768	30	1 638	1 537	5	79	797	12
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1A-E		12 800	9	733	1 218				5
Luthagen 62:5	1951	1999	Studentstaden 1 - 31		272 158	466	10 471	1 918	79	1 851	662	
Luthagen 61:2	1963	1964	Rackarbergsgatan 8 - 28		176 400	344	6 791	2 026	81	2 684	769	
Luthagen 61:1	1960	1960	Rackarbergsgatan 30 - 56		226 976	459	9 627	1 885	31	807	454	
Luthagen 61:3	1965	1964	Rackarbergsgatan 58 - 108		168 312	150	8 561	1 252	64	1 557	644	98
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2007	2008	Rackarbergsgatan 9-11		124 000	136	4 624	1 861				
SVARTBÄCKEN/TUNA BACKAR				1 743 420	1 160 592	976	60 632		160	5 898		468
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungag. 21-23, Tunab.gård 1-20, Tunag. 2-22, Väpnarg. 2-24		496 882	489	27 251	1 216	88	3 154	558	145
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungag. 28, 30A - 34C		179 681	86	4 963	1 208	8	320	631	49
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungag. 28, 30D - 32D			70	4 830	1 277	1	88	807	44
Svarbäcken 36:47	1984	1985	Svarbäcksg. 62 A-C		44 955	36	2 328	1 171	2	97	1 165	
Svarbäcken 36:48	1984	1985	Svarbäcksg. 66 A-B		30 391	24	1 612	1 107	3	101	950	14
Svarbäcken 36:6	1954	1985	Svarbäcksg. 50 A-L		52 176	49	2 808	1 113	23	685	587	11
Svarbäcken 49:19	1982	1983	Timmermansg. 1-7, Replagareg. 1-13		264 158	182	13 450	1 267	19	815	848	102
Svarbäcken 36:17 - 36:44	1984	1985	Svarbäcksgatan 46 - 48		41 921	10	1 163	922				
Svarbäcken 36:6			Svarbäcksgatan 50 M - N									48
Svarbäcken 36:46	1954		Svarbäcksgatan 50 M - N						2	584	995	
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörmsg. 9-11		50 428	30	2 227	1 559	14	54	593	55

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknads- värde	Skatt- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
KVARNGÄRDET				2 824 670	1 303 243	1 499	97 102		116	3 842		459
Kvarngärdet 38:1	1962	2013	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhästg. 2-8		43 234	40	2 761	1 478	1	38	1 526	3
Kvarngärdet 39:1	1962	2013	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnaskog. 6-8		52 803	38	2 771	1 446	6	106	1 311	11
Kvarngärdet 48:1	1962	2013	Kvarnängsg. 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnaskog. 2-4, Gärdets bilg. 4-6		44 375	44	2 764	1 502	3	57	1 491	103
Kvarngärdet 40:1	1962	2013	Liggarg. 7 - 33		37 149	15	1 363	1 355				
Kvarngärdet 41:1	1962	1962	Liggarg. 2-12, Kvarnaskog. 7-9, Kvarnängsg. 14-18		48 323	45	3 116	1 468	1	28	1 607	5
Kvarngärdet 49:1	1963	2013	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnaskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gärdets bilg. 8-10		48 870	44	3 060	1 471	5	82	915	6
Kvarngärdet 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3 A-C, 5 A-K, Löparg. 2-4, Kvarnängsg. 20-24		43 268	51	3 671	1 452	3	45	1 378	20
Kvarngärdet 50:1	1962	2012	Kvarnängsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skrug. 2-4, Gärdets bilg. 12-14		47 049	44	2 997	1 474	4	54	1 333	5
Kvarngärdet 51:1	1962	2012	Kvarnängsg. 29-33, Skrug. 1-9, Lurg. 4, Gärdets bilg. 16 - 22		50 335	46	2 890	1 494	3	48	1 458	5
Kvarngärdet 43:1	1963	1963	Löparg. 6 - 10		16 024	12	1 063	1 406				15
Kvarngärdet 44:1	1963	2012	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34		37 147	42	2 267	1 561	2	7	714	23
Kvarngärdet 51:2			P-plats & Garage									70
Kvarngärdet 70:1	2018	2018	Råbyvägen 50-64		11 920	64	3 343	2 139	7	154	2 045	17
Kvarngärdet 56:8	2013	2013	Portalgatan 81 - 89		161 280	96	5 699	1 901				52
Kvarngärdet 9:1	1966	1974	Djäknegatan 1 - 15		214 499	192	12 912	1 169	24	478	824	
Kvarngärdet 9:2	1966	1974	Djäknegatan 17 - 23			96	6 456	1 168	22	286	678	
Kvarngärdet 9:6	1966	1974	Djäknegatan 1 - 15						1	24	375	29
Kvarngärdet 8:1	1967	1965	Väktargatan 2 - 36		150 132	210	13 524	1 199	6	255	86	20
Kvarngärdet 6:1	1967	1965	Väktargatan 40 - 74		150 000	210	13 524	1 203	5	200	60	47
Kvarngärdet 5:1	1968	1967	Djäknegatan 31 - 99		146 835	210	12 921	1 221	20	534	736	28
Kvarngärdet 7:3	1968	1967	Djäknegatan 29						3	1 446	1 440	
SALA BACKE/ÅRSTA				4 515 800	2 074 113	2 593	153 758		258	7 515		1 272
Sala Backe 6:5	2012	2013	Kastanjegatan 2		158 019	118	8 511	1 728	1	86	2 593	65
Sala Backe 10:1	1951	1953	Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13		404 200	463	25 720	1 225	58	2 640	1 234	200
Sala Backe 9:1	1952	1953	Skomakarg. 1-7, Lästmakarg. 9-11, Salabacksg. 13-23			186	8 691	1 282	13	229	812	71
Sala Backe 1:69	1988	1989	Garage, Parkering		20 131							19
Sala Backe 8:3	1986	1986	Årstagatan 16 A-C, Hj. Brantingsgatan 50-56		74 821	89	6 344	1 227	2	159	755	65
Sala Backe 20:1	1956	1995	Apelg. 15 - 21, Verkmästarg. 4-6		229 065	321	18 320	1 294	6	203	778	139
Sala Backe 17:1 (0330)	1953	1976	Brantingstorg 13-22, Gröna gatan 2,4,6,8,10, 14A		650 400	232	13 156	1 428	35	1 332	1 101	100
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingstorg 7 - 9		31 792	28	1 776	1 254	4	1 169	675	31
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1976	Gröna gatan 12, 14B-C, 16-24 Johannesbg. 48-54			320	17 046	1 460	74	532	688	139
Sala Backe 17:1 (0332)	1955	1976	Johannesbäcksg. 56-78			350	19 197	1 217	33	396	616	81
Sala Backe 28:1	1957	1957	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27, Järneksg. 1		77 177	68	4 711	1 520	2	26	654	50
Sala Backe 28:2	1958	1957	Mistelg. 4, Klöverg. 2, Järneksg. 3			40	2 865	1 468	2	82	854	26
Brillinge 3:3	2019	2019	Storkällsv. 2A - 4D		131 400	109	6 881	1 881	17	79	734	38
Årsta 89:1	1993	1993	Klarbärgsg. 44 - 94		56 877	56	4 693	1 208	2	286	1 462	62
Sala Backe 16:1	2005	2005	Gröna gatan 17-19, Apelgatan 18-20		147 489	142	9 580	1 491	2	46	848	141
Årsta 90:1	2004	2003	Stölg. 24A-38D, Klarb.g. 2A-8D		82 000	64	5 551	1 556	6	20	850	40
Sala Backe 42:1	1953	1953	Skomakarg. 9 - 21		10 742	7	716	1 264	1	230	1 509	5
LIBROBÄCK/STENHAGEN				1 504 500	878 708	713	51 064		36	2 331		545
Rickoberga 33:1	1991	1991	Otto Myrbergs v. 11 - 73		105 299	70	5 303	1 242	14	809	1 022	71
Berthåga 22:2	1989	1989	Stenhagsv. 101 - 197		155 297	163	13 019	1 159	8	837	1 342	144
Berthåga 33:1	1991	1991	Stenråsv. 2 - 68		139 453	130	10 955	1 162	2	201	1 090	115
Berthåga 61:2	2016	2016	Citrinvägen 11-23		123 138	99	5 674	1 999	4	460	2 461	59
Berthåga 63:1	2016	2016	Opalvägen 6-18		69 000	56	3 704	1 766				46
Berthåga 65:1	2016	2016	Opalvägen 3-13		39 800	32	2 117	1 767				25
Librobäck 12:10	2006	2008	Klockargatan 7 - 13, Fyrisvallsgatan 14 - 16		173 000	116	7 298	1 468				60
Librobäck 12:2	2009	2009	Klockargatan 6 - 8		73 721	47	2 994	1 678	8	24	792	25

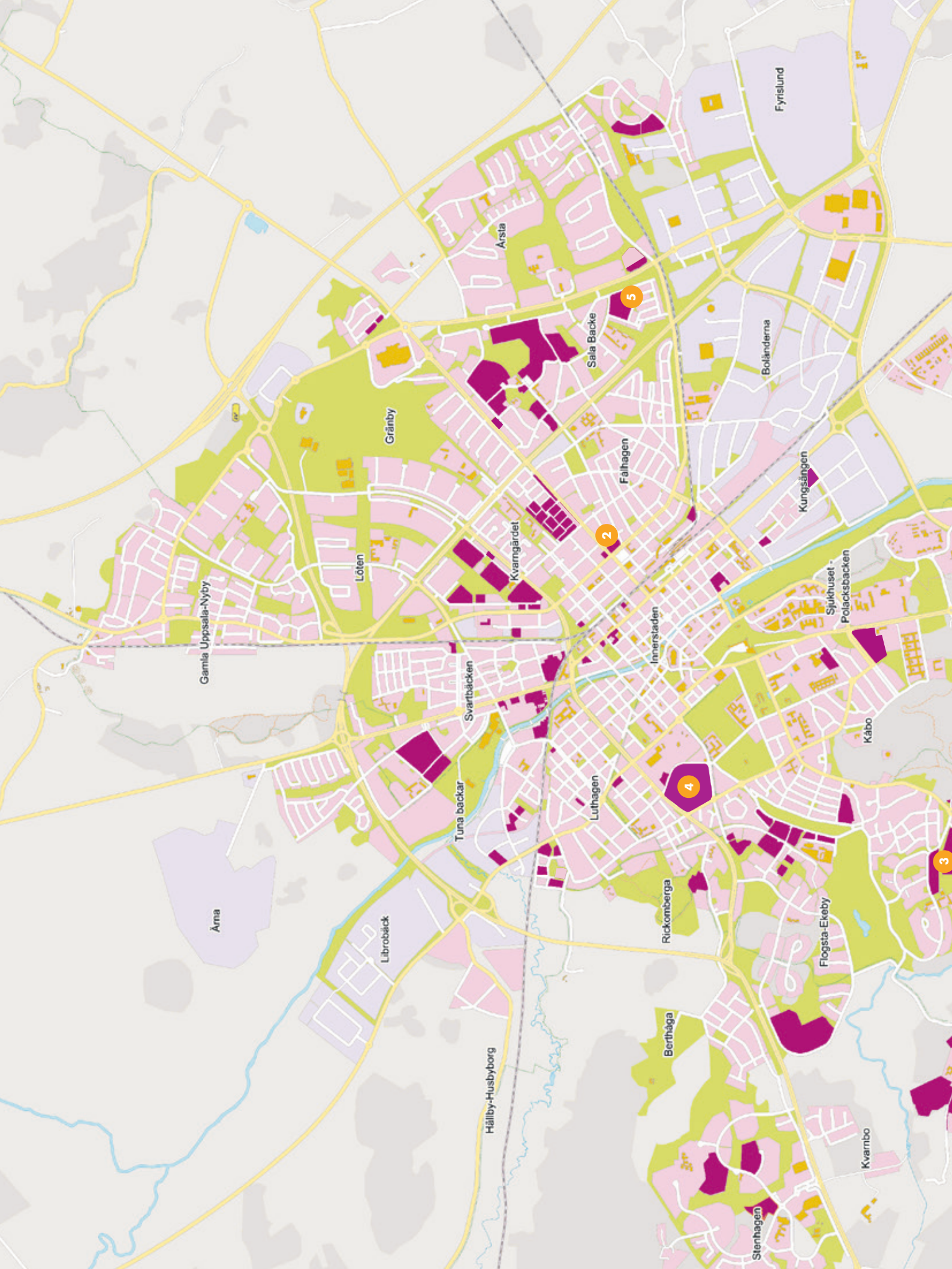
FASTIGHETSBESTÄND

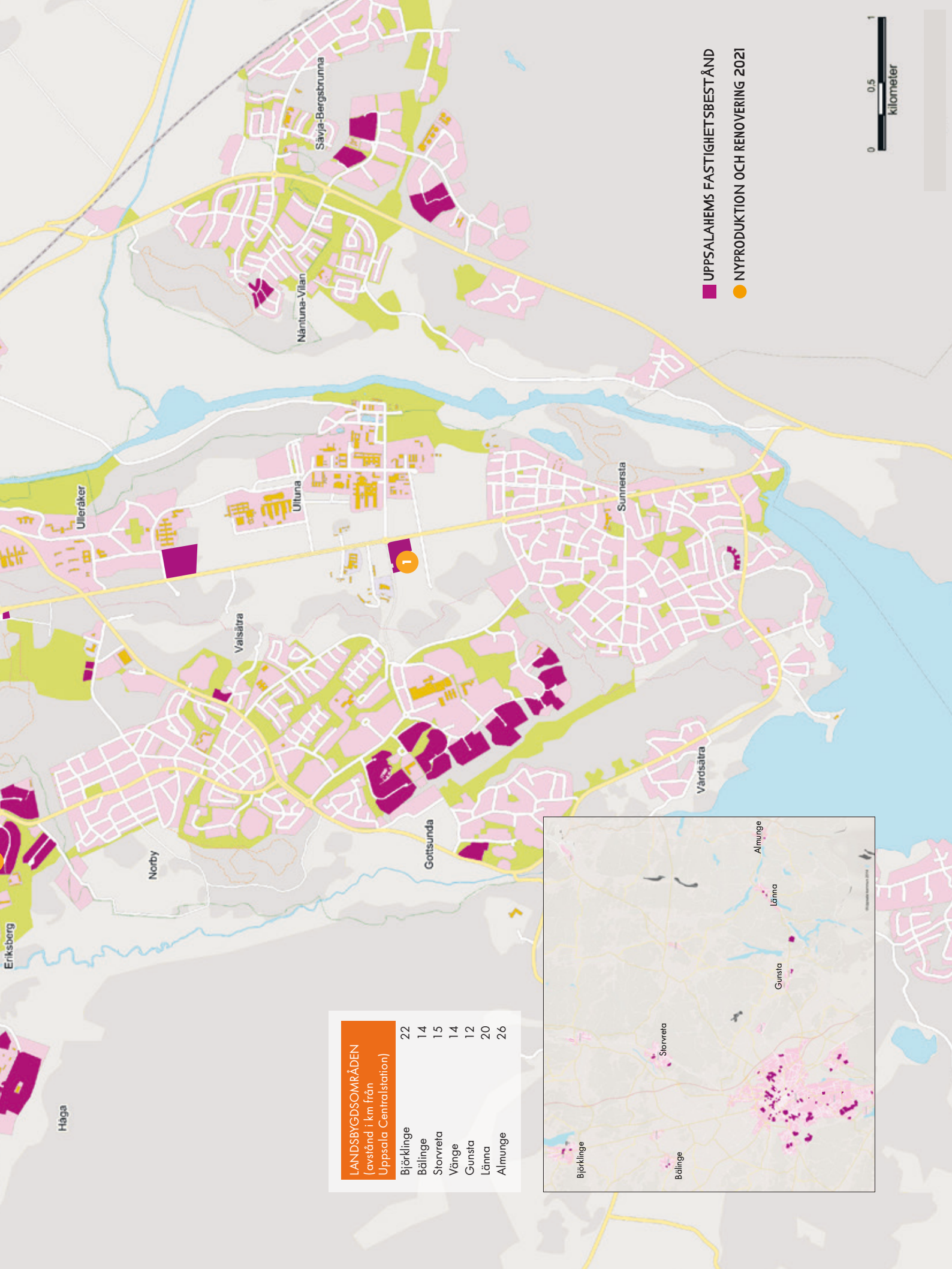
Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
ERIKSBERG				4 615 400	2 945 239	2 648	139 540		127	9 231		888
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljstenvägen 1A		53 200	33	2 341	1 599				39
Kåbo 53:1	2016	2017	Döbelsgatan 2C		503 156	132	8 388	1 874				122
Kåbo 53:1, hus A	1963		Döbelsg. 2A						2	2 742	1 706	
Kåbo 53:1, hus B	1963	2013	Döbelsg. 2B			62	2 408	2 106	1	344	2 122	
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelsg. 4 - 20		201 179	126	8 082	1 488	30	650	1 098	90
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljstenv. 1 - 5		91 730	84	5 277	1 107	6	295	1 064	32
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljstenv. 2 - 6		90 449	90	5 236	1 119	2	47	426	40
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljstenv. 8 - 10		53 218	45	3 127	1 076	1	30	300	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljstenv. 14 - 16		58 818	54	3 542	1 087	1	19	316	30
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljstenv. 7 - 11		146 492	138	8 584	1 101	5	82	415	66
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granitvägen 4 - 8		173 285	189	10 206	1 119	5	246	874	64
Eriksberg 27:1	1959	1959	Granitvägen 10 - 12		115 465	126	6 818	1 241	1	9	778	57
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7 - 11		238 273	242	13 591	1 206	20	569	982	88
Eriksberg 33:2	1961	1961	Marmorvägen 1 - 5		194 865	140	9 730	1 054	7	97	649	
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6 - 16		159 313	156	9 390	1 077	18	452	367	133
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelsg. 20D		24 000	17	1 159	1 396				
Kåbo 59:1	2015	2015	T Segenstedt Alle, Rosendalsv		149 397	121	4 060	2 389	2	342	1 906	
Kåbo 59:2	2014	2014	Rosendalsv 23A-Q - 27A-S		152 000	143	4 664	2 408	1	4	1 000	14
Eriksberg 38:1	1965	1964	Blodstensvägen 2 - 42		288 399	126	8 213	1 183	4	362	1 743	41
Eriksberg 39:1	1965	1964	Blodstensvägen 1 - 41			126	7 929	1 196	18	589	387	19
Kåbo 53:1	2015	2017	Dag Hammarsköldsv 29A-B			90	3 744	2 231	1	12	250	
Kåbo 5:10	2015	2015	Von Kraemer allé 25 - 37		252 000	243	8 183	2 004	1	126	1 778	20
Kåbo 68:1	2020	2020	Soldatensvägen 8			133	3 756	1 994	1	2 214	2 055	
Bodar/paviljonger			Marmorv 1C-K, 3C-T, 5C-K			32	1 112	1 362				

EKEBY/HÅGABY				2 452 610	1 400 591	1 539	94 564		241	10 621		742
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkag. 8-24, Karlsrog, 76		139 350	132	7 718	1 231	29	852	773	68
Flogsta 33:1	1982	1982	S:t.Johannesgatan 40 - 196		108 566	78	6 048	1 175	1	147	1 401	
Flogsta 12:1	1982	1982	S:t.Johannesgatan 38									77
Flogsta 40:1	1982	1983	Köpenhamngatan 8 - 44		57 879	41	3 003	1 209	3	535	1 325	36
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1 - 103		189 817	142	10 436	1 216	9	570	867	100
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		96 034	108	3 938	1 584	4	274	1 766	32
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusg. 6-10		18 017	14	977	1 270	5	96	646	11
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2 - 10		29 030	20	1 526	1 224				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1 - 27		71 630	48	3 814	1 217	2	97	1 216	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2 - 18		54 169	37	2 845	1 232	1	50	840	20
Håga 10:42	1960	1970	Hågavägen 188-194		7 396				88	2 557	917	
Håga 10:9	1996	1997	Hågav. 114 - 278		40 474	74	6 267	1 205				7
Håga 10:40	1955	1970	Hågav. 87		2 671	1	63	1 159				
Flogsta 23:5	1974	1972	Flogstavägen 25 - 95		524 358	750	45 579	1 209	99	5 443	1 073	302
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		61 200	94	2 350	1 951				24

GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA				2 692 200	1 272 016	2 322	161 208		331	11 933		1 697
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A-V		22 070	30	1 890	1 501				30
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug.Södermansv. 2-8		149 199	333	20 631	993	25	2 541	321	216
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug.Söderman Jämna, 10-122		89 259	186	13 029	923	19	545	237	179
Gottsunda 26:1	1972	1973	Aug.Söderman Udda, 3-129		101 798	194	14 536	943	7	391	343	125
Gottsunda 30:1	1972	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		146 441	329	20 316	973	25	2 156	608	209
Gottsunda 29:1	1972	1974	Pet. Berger Udda, 15-91		129 441	272	18 472	995	12	987	200	186
Gottsunda 28:1	1972	1973	Pet. Berger Jämna, 4-98		69 266	132	9 985	999	3	79	1 025	85
Gottsunda 39:1	1977	1978	Jenny Linds väg 1-86		143 829	258	18 623	1 091	19	834	983	192
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arpis väg 1-66		107 219	190	13 901	1 084	37	370	881	153
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solistvägen 1-110		150 969	111	8 954	1 106	82	403	851	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110			124	9 764	1 110	48	742	907	111
Gottsunda 44:3	1982	1982	Fläjtvägen 7-66		41 445	68	5 313	1 059	51	214	977	72
Sunnersta 51:104	2011	2012	Trashagsv 16 - 22A-E, 24		104 000	69	4 550	1 746				48

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug.Söderman 72 - 122		17 080	26	1 244	1 527				
Gottsunda 47:2	1946		Vårdsåtravägen 74						1	1 145	989	
Gottsunda 47:2	1998		Vårdsåtravägen 76						2	1 526	1 111	
ULLERÅKER/BÄCKLÖSA				1 246 160	604 011	493	28 482		50	528		155
Ulluna 2:27	2018	2018	Gottsunda allé 2:12, Vivelv 12:20		596 046	322	19 004	2 021				110
Ulluna 2:27	2018	2018	Dykarvägen 2:4, Gottsunda allé 16			64	4 287	1 991	50	528	1 367	18
Ulluna 2:27			Vivelvägen 4, Vivelvägen 22			99	4 540	1 746				27
Kronåsen 4:1	1929	1929	Ulleråkersvägen 48 - 50		7 965	8	651	743				
SÄVJA				952 900	525 599	581	43 009		22	1 793		465
Sävja 64:1	2011	2011	Linvägen 46:54		14 285	5	363	1 782				
Sävja 65:1	2011	2011	Lin. 41-49, Kamgarnsv. 21-41		37 260	15	1 620	1 583				21
Sävja 66:1	2011	2011	Lin. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarnsv. 26-34		33 312	14	1 406	1 614				
Sävja 67:1	2011	2011	Lin. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarnsv. 18:24		38 666	16	1 515	1 642				23
Sävja 1:85	1990	1990	Gottlandsresan 2 - 114		190 588	165	13 091	1 157	9	802	877	140
Sävja 1:80	1990	1990	Gottlandsresan 1 - 43			58	4 896	1 141	2	292	692	54
Sävja 1:77	1984	1985	Lapplandsresan 1 - 99		95 778	147	9 084	1 236	3	95	400	104
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		115 710	161	11 034	1 176	8	604	1 008	123
YTTEROMRÅDEN				692 790	332 982	511	36 275		32	1 498		397
Bälänge 1:51		1965	Klockarbolsv. 2 - 8		2 112							
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långåsvägen 19 A-G		15 478	35	2 376	1 371	3	143	783	46
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		43 248	88	5 880	1 090	5	170	465	48
Björklinge-Tibble 5:27			Spelmansv. 3-5		1 946							
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsv. 14 - 142		75 751	94	7 892	1 182	3	358	645	97
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5A - 5S		40 800	59	4 470	1 183	1	48	0	59
Storvreta 47:78	1965	1966	Ärentunavägen 5T - 5V		17 100	21	1 270	1 467	5	35	657	6
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7A - 7D		17 715	29	1 475	1 170	1	419	1 501	14
Storvreta 3:77	1959	1961	Kilsgårdsv. 3 A-B		9 558	14	685	1 549	7	129	705	8
Storvreta 39:1			Fulleröv. 3C		1 320							
Bälänge 4:1	1990	1989	Allmäningsvägen 21 - 29		8 155	16	1 062	1 122				17
Vangsbys 1:33		1992	Vangsbysv. 31 - 81		28 100	48	3 552	1 150	3	108	704	52
Gunsta 1:75	1966	2012	Ekervägen 1 - 29		11 658	15	1 061	1 384				
Almunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborv. 10 - 32		9 828	20	1 568	1 083				18
Löi 1:35	1983	1983	Malm Jerkers väg 1 - 39		8 346	18	1 243	1 113	1	7	429	12
Gunsta 2:1	1992	1992	Skråttsv. 9 - 11		4 084	2	229	1 118				
Gunsta 3:1	1992	1992	Skråttsv. 13 - 23		11 372	6	601	1 155				
Gunsta 4:1	1992	1992	Skråttsv. 25 - 39		11 502	8	787	1 159				
Gunsta 5:1	1992	1992	Gunsta Villaväg 16 - 18		11 148	24	1 417	1 181				20
Löi 1:97	1929	1929	Kalle Blanks väg 1		996	4	182	984	1	12	167	
Löi 1:97	1954	1954	Kalle Blanks väg 3 - 7		2 765	10	525	863	2	69	406	
Holms-Västbyn 1:5												
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR				635 400	15 800							
Fälthagen 5:4												
Fälthagen 5:4												
Årsta 96:1 (del av)(Elmer)												
Hällkved 16:6			Gunsta, Hällkved									
Librobäck 7:1			Vallongatan 4		9 400							
Kåbo 1:10 del av												
Kvamgården 1:8			Portalgatan 6 B		6 400							
Kronåsen 3:2												
Summa				31 559 850	17 055 726	17 440	1 034 189		1 783	76 592		8 040

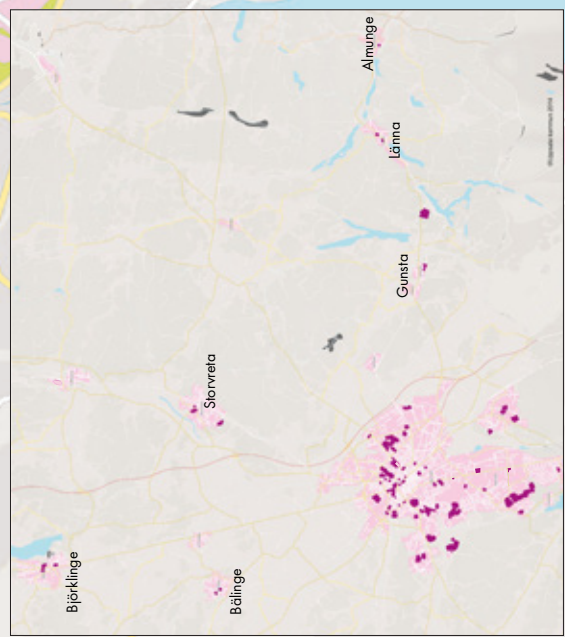




LANDSBYGDSSOMRÅDEN
(avstånd i km från
Uppsala Centralstation)

Björklinge	22
Bällinge	14
Storvreta	15
Vänge	14
Gunsta	12
Länna	20
Almunge	26

■ UPPSALAHEMS FASTIGHETSBESTÅND
● NYPRODUKTION OCH RENOVERING 2021





UPPSALAHEM

Elektroniska underskrifter

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

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

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

Årsredovisning för
Uppsalahem Eksättragården AB
556862-0461

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Förändringar i eget kapital	5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsalahem Eksättragården AB, 556862-0461, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Ägare

100 % ägare till Uppsalahem Eksättragården AB är Uppsalahem AB med org. nr: 556137-3589.

Information om verksamheten

Bolaget skall förvärva, äga, förvalta, sälja fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärlägenheter och kollektiva anordningar inom eller med anknytning till Uppsala Kommun samt bedriva härmed förenlig verksamhet.

Flerårsjämförelse

<i>tkr</i>	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i Tkr 2017-12-31
Resultat	-1	-	-	-	-
Balansomslutning	587	588	573	573	60

Förslag till resultatdisposition

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

	2021-12-31
Balanserat resultat	510 050
Årets resultat	-739
Totalt	509 311

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs

509 311

Resultatråkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Hysesintåker		-	-
Nettoomsåttning		-	-
Driftkostnader	2	-20	-16
S:a Fastighetskostnader		-20	-16
Driftnetto		-20	-16
Bruttoresultat		-20	-16
Centrala administrations- och försåljningskostnader		-	-
Rörelseresultat		-20	-16
Råntekostnader och liknande resultatposter		-1	-1
Resultat efter finansiella poster		-21	-17
Bokslutsdispositioner		-	-
Erhållna koncernbidrag		20	17
Årets resultat		-1	-

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag	3	<u>13</u>	<u>13</u>
		13	13
Summa anläggningstillgångar		<u>13</u>	<u>13</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	<u>574</u>	<u>575</u>
		574	575
Summa omsättningstillgångar		<u>574</u>	<u>575</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>587</u>	<u>588</u>

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		510	510
Årets resultat		-1	-
		<u>509</u>	<u>510</u>
Summa eget kapital		<u>559</u>	<u>560</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	5	28	28
		<u>28</u>	<u>28</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>587</u>	<u>588</u>

Förändringar i eget kapital

<i>Förändringar i eget kapital</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Kvotvärde</i>	<i>Aktiekapital</i>	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Eget kapital 2019-12-31	5 000	10	50		510	560
Årets resultat	-	-	-	-	-	-
Eget kapital 2020-12-31	5 000	10	50	-	510	560
Årets resultat	-	-	-	-	-1	-1
Eget kapital 2021-12-31	5 000	10	50	-	509	559

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

För Uppsalahem Eksättragården AB, org.nr. 556862-0461 med säte i Uppsala. Redovisningsvaluta (SEK).

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

Koncernuppgifter

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

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Personal

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

Inkomstskatter

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

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är gällande på balansdagen eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

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

Koncernbidrag

Uppsalahemkoncernen tillämpar vinstutjämning mellan koncernbolag genom koncernbidrag. Lämnat eller erhållit koncernbidrag till/från koncernbolag medför att debiterad inkomstskatt i Uppsalahem Eksättragården AB undviks. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset

Uppsalahem Eksättragården AB tillämpar BFNAR 2020:1, Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

Not 2 Driftkostnader

	2021	2020
Lokal administration	20	16
Summa driftkostnader	20	16

Not 3 Andelar i koncernföretag

<i>Moderbolaget</i>	<i>Kapital- andel %</i>	<i>Rösträtts- andel %</i>	<i>Nominellt värde %</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Uppsalahem Elmer AB	25	25	10	1 250		
Förvärvat 2011-08-23 Org.nr.556862-0453 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					13	13
Bokfört värde					13	13
Summa andelar i koncernföretag					13	13

Not 4 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar hos Uppsalahem AB		
Fordringar hos koncernföretag	20	17
Fordran koncernkonto	554	558
Summa fordringar hos koncernföretag	574	575

Not 5 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Uppsalahem AB	28	28
Summa	28	28

Not 6 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser under 2020 eller 2021.

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elnaz Alizadeh
Styrelseordförande

Paul Eskilsson
Styrelseledamot

Mattias Tegefjord
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

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

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

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

Årsredovisning för
Uppsalahem Elmer AB
556862-0453

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsalahem Elmer AB, 556862-0453, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Ägande

Ägare till Uppsalahem Elmer AB är Uppsalahem AB med org.nr 556137-3589, 75 % samt Uppsalahem Eksättragården AB org.nr 556862-0461, 25 %.

Information om verksamheten

Bolaget skall förvärva, äga, förvalta, sälja fastigheter eller tomträtter och bygga bostäder, affärslägenheter och kollektiva anordningar inom eller med anknytning till Uppsala kommun samt bedriva härmed förenlig verksamhet.

Flerårsjämförelse

<i>tkr</i>	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i Tkr 2017-12-31
Nettoomsättning	1 542	1 201	724	730	1 279
Resultat	908	259	-85	-53	-47
Balansomslutning	10 997	11 209	11 798	7 993	8 018

Förslag till resultatdisposition

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

	<u>2021-12-31</u>
Balanserat resultat	2 782 639
Årets resultat	<u>907 742</u>
Totalt	3 690 381

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att
i ny räkning överförs

3 690 381

Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Hysesintäkter	2,3	1 542	1 201
Nettoomsättning		1 542	1 201
Underhållskostnader		-	-443
Driftkostnader	4	-33	-45
Driftnetto		1 509	713
Avskrivningar	5	-240	-243
Bruttoresultat		1 269	470
Rörelseresultat		1 269	470
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-125	-151
Resultat efter finansiella poster		1 144	319
Bokslutsdispositioner		-	-
Skatt på årets resultat	7	-236	-60
Årets resultat		908	259

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5	6 782	7 021
		6 782	7 021
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	8	73	81
		73	81
Summa anläggningstillgångar		6 855	7 102
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	4 142	3 845
Aktuell skattefordran		-	262
		4 142	4 107
Summa omsättningstillgångar		4 142	4 107
SUMMA TILLGÅNGAR		10 997	11 209

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 783	2 523
Årets resultat		908	259
		3 691	2 782
Summa eget kapital		3 741	2 832
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	10	6 991	8 376
		6 991	8 376
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		266	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-1	1
		265	1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 997	11 209

Förändringar i eget kapital

<i>Förändringar i eget kapital</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Kvot - värde</i>	<i>Aktie-kapital</i>	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Totalt eget kapital</i>
Eget kapital 2019-12-31	5 000	10	50	-	2 523	2 573
Årets resultat	-	-	-	-	260	260
Eget kapital 2020-12-31	5 000	10	50	-	2 783	2 833
Årets resultat	-	-	-	-	908	908
Eget kapital 2021-12-31	5 000	10	50	-	3 691	3 741

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

För Uppsalahem Elmer AB, org.nr. 556862-0453 med säte i Uppsala. Redovisningsvaluta (SEK).

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

Koncernuppgifter

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

Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Personal

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

Inkomstskatter

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

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

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

Koncernbidrag

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset

Uppsalahem Elmer AB tillämpar BFNAR 2020:1, Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

Not 2 Hyresintäkter

<i>Hyresintäkter</i>	2021	2020
Hyresintäkter lokaler	1 542	1 201
Summa hyresintäkter	1 542	1 201

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2021	2020
Inköp (%)	98,4	98,7
Försäljning (%)	100	100

Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Lokal administration	34	44
Summa driftkostnader	34	44

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärde mark		
Ingående anskaffningsvärde	773	773
Utgående anskaffningsvärde mark	773	773
Utgående bokfört värde mark	773	773
Anskaffningsvärde byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	9 224	9 224
Utgående anskaffningsvärde byggnader	9 224	9 224
Avskrivning byggnader		
Ingående avskrivning	-2 976	-2 733
Årets avskrivning	-240	-243
Utgående ackumulerad avskrivning byggnader	-3 216	-2 976
Utgående bokfört värde byggnader	6 008	6 248
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad		
Summa bokfört värde byggnader och mark	6 782	7 021
Marknadsvärde byggnader och mark	45 700	44 365

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till Uppsalahem AB	124	151
Övriga finansiella kostnader	1	0
Summa	125	151

Not 7 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skatt	228	53
Uppskjuten skatt	8	7
	236	60

Avstämning av effektiv skatt

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Resultat före skatt	1 143	320
Skatt enligt gällande skattesats	236	68
Negativt räntenetto från tidigare år		-8
Skillnad mellan bokförings- och skattemässiga värden på byggnader	-8	-7
Redovisad effektiv skatt	-228	-53
Differens	-	-

Not 8 Uppskjuten skatt

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

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

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:		
Vid årets ingång	81	88
Återförda belopp	-8	-7
Förändring pga. ändrad skattesats		
Vid årets utgång	73	81
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde samt bokslutsdispositioner i koncernen:		
Summa uppskjuten skatt	73	81

Not 9 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig fordran moderföretag		
Koncernkonto	4 142	3 845
Summa kortfristig fordran hos koncernföretag	4 142	3 845

Not 10 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Uppsalahem AB	6 991	8 376
Summa skulder till koncernföretag	6 991	8 376

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventalförpliktelser under 2020 eller 2021.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Underskrifter

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elnaz Alizadeh
Styrelseordförande

Paul Eskilsson
Styrelseledamot

Mattias Tegefjord
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

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

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

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

**Årsredovisning för Uppsala Vatten & Avfall AB
räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och verkställande direktören för Uppsala Vatten och Avfall AB (556025-0051) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 till 2021-12-31. Bolagets säte är i Uppsala län.

Allmänt om verksamheten

Ägarförhållanden

Uppsala Vatten och Avfall AB ägs till 100 procent av Uppsala Stadshus AB (556500-0642), som i sin tur är helägt av Uppsala kommun.

Viktiga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året påverkats av den världsomfattande pandemin, covid19, och har anpassat sig därefter. Drygt hälften av medarbetarna har jobbat hemifrån sedan mars 2020. Under senare del av 2021 arbetar bolaget med att säkerställa leveranser av beredningskemikalier.

Under hösten har förhandlingar pågått i PFAS-målet mellan bolaget och Försvarsmakten. Mark- och miljödomstolen ogillade Uppsala Vatten & Avfall ABs skadeståndstalan mot Försvarsmakten för bolagets kostnader att rena PFAS vid dricksvattenproduktion. Visserligen ansågs det bevisat att PFAS inte bryts ner i miljön, och att större delen av den mängd PFAS som lämnar Ärna flygfält i sinom tid kommer nå Uppsala Vatten & Avfall ABs uttagsbrunnar i Stadsträdgården. Bolaget ska delvis stå för Försvarsmaktens rättegångskostnader och dessa har bolaget bokat upp, 8,3 miljoner kronor. Kostnaden påverkar VA-monopolet. Bolaget har lämnat in sin överklagan på mark- och miljödomstolens dom.

Kungsängsverkets miljötillstånd har en begränsning att som högst ansluta 200 000 personer, vilket förväntas nås under 2023. Uppsala Vatten & Avfall AB har därför under en längre tid arbetat med ett nytt miljötillstånd och beslut har tagits att bygga om och förnya Kungsängsverket, vilket är en förutsättning för att möta tillväxten i Uppsala. Ansökan lämnades till Mark- och miljödomstolen våren 2020 och sedan dess har bolaget svarat på frågor från domstolen och myndigheter. I dagsläget är det oklart när huvudförhandlingar kommer att hållas.

I samband med föroreningarna i Björklinge våren 2021 utförde bolaget återkommande spolningar av dricksvattenledningarna och aktuella brandposter. Föroreningen medförde att nödvattenplanen aktiverades under ett antal veckor för Björklinge under våren. Studier och erfarenheter från andra kommuner har visat att PAH under vissa förhållanden kan avges från äldre gjutjärnsledningar med invändigt korrosionskydd av bitumen eller stenkolsolja. I ett första steg har en sträcka om 200 meter bytts ut och del 2 planeras till våren 2022. Beslut har även fattats om fortsatt planering för förnyelse av vattenledningsnätet i Björklinge och Skuttunge.

Avfallstaxan höjs under 2022 efter att bolaget under 2021 genomfört en genomlysning av taxan och framtida investeringar/utmaningar. Vidare är syftet att justera och förtydliga det utbud av tjänster som erbjuds i den nya taxan. Sedan nuvarande avfallstaxa beslutades 2016 har det skett flertalet förändringar av avfallshantering och både krav och efterfrågan ser annorlunda ut idag.

Bolaget har erhållit ISO 9001-certifikat under hösten 2021. I två år har bolaget analyserat, kartlagt, dokumenterat och arbetat fram ett ledningssystem samt utvecklat sina processer. Allt detta för att skapa grundplattan för ständiga förbättringar - en grundplatta som står stadigt på ett ledningssystem som möter kraven i ISO 9001. Arbetet fortgår även framgent.

Bolaget fortsätter fokusera på säkerhetsskydd, för att skydda våra samhällsviktiga uppdrag från hot. Insatser har genomförts gällande personalsäkerhet, skydd av anläggningar och information. VD har fattat beslut om säkerhetsskyddsanalys och bolaget har påbörjat planering och genomförande av åtgärder för ökad personalsäkerhet, skydd av anläggningar och information.

För Biogasanläggningen har ett projekt för att söka ett nytt miljötillstånd startats. Målsättningen är att ha ett nytt tillstånd på plats under 2023.

På Hovgården har de årliga mängderna av fosfor i vatten som släpps ut till Hovgårdsbäcken varit nära gränsen för den mängd som får släppas ut enligt miljötillståndet. Under året har pilotprojekt för rening av fosfor pågått som resulterat i att en metod har valts som kommer att implementeras 2022. Beslut har under året fattas för en investering av ny sorteringsplatta.

Bolagets ansvar

Bolaget ska inom Uppsala kommun uppföra, förvärva, äga, förvalta samt utveckla fast och lös egendom i form av anläggningar och utrustning för tekniska nyttigheter och tjänster avseende vattenförsörjning, avlopps- och avfallshantering, produktion av biogas samt därtill hörande verksamheter.

Bolaget ska bedriva verksamheten, med beaktande av de kommunalrättsliga principerna i 2 kap. kommunallagen (2017:725). Ovan angivna kommunalrättsliga principer ska dock inte beaktas i den mån de inte är förenliga med lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Bolaget är huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen inom av Uppsala kommun fastställt verksamhetsområde.

Bolaget svarar för de delar av avfallshanteringen som enligt 15 kap i miljöbalken åvilar kommunen.

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Uppsala Vatten och Avfall AB bedriver tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken eller livsmedelslagen. Denna verksamhet utgörs i huvudsak av anläggningar inom vatten och avlopp, avfallshantering och sortering samt produktion av biogas. Tillstånden innebär att verksamheterna är förenade med olika villkor för att minimera påverkan på människors hälsa och miljö, vilket också är syftet med bolagets verksamheter.

Verksamheterna bedrivs i enlighet svensk lagstiftning gällande tillstånd. Tillstånden är en grundförutsättning för att Uppsala Vatten och Avfall AB ska kunna bedriva verksamheten.

Hållbarhetsredovisning

Bolaget upprättar en separat hållbarhetsrapport i enlighet bestämmelserna i Årsredovisningslagen och hållbarhetsrapporten finns tillgänglig på www.upsalavatten.se/arsredovisning.

Framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget står inför stora investeringsbehov kommande år. Påverkande faktorer är framförallt en ökad befolkning, förändrade omvärldskrav och klimatförändringar, men även åldrande ledningsnät och teknikutveckling. Behoven är stora i hela branschen för kommunalt vatten och avlopp. Utöver en god planeringsförmåga generellt behöver bolaget bygga vidare på en god ekonomisk framförhållning för att säkerställa finansieringsbehoven, men även balansen mellan kostnader och intäkter över tid. Påverkan från pandemin kan även ge finansiell effekt på bolaget.

Likviditeten i bolaget försämras av framtunga investeringar i vissa exploateringsområden eftersom anslutningsavgifter debiteras sent i investeringsprocessen och täckningsgraden är låg i förhållande till den totala investeringskostnaden.

Historiskt har bolaget haft överkapacitet i anläggningarna, något som haft stor betydelse för att bolaget har kunnat producera och leverera dricksvatten och omhändertata avloppsvatten i ett starkt växande Uppsala. Den överkapaciteten har nu tagit slut.

Bolaget fortsätter fokusera på säkerhetsskydd, för att skydda våra samhällsviktiga uppdrag från hot, vilket påverkar bolagets skalskydd, personal, IT, informationshantering och upphandling.

Resultat och ställning

Uppsala Vatten och Avfall AB redovisar ett resultat efter finansiella poster på 10,6 miljoner kronor, vilket är 5,5 miljoner kronor högre än budget och 19,0 miljoner kronor lägre än föregående år.

För de taxefinansierade monopolverksamheterna ska resultatet i normalfallet vara noll då uppkomna överskott/underskott regleras mot balansposterna "förutbetalda avgifter" i balansräkningen.

VA-monopolet gör ett överskott på 50,7 miljoner kronor vilket är 31,2 miljoner kronor högre än budget och i paritet med föregående år. Överskottet regleras mot balansposten förutbetalda avgifter, varför den kvarvarande skulden till abonnenterna uppgår till 89,0 miljoner kronor vid årets slut. De debiterade brukningsintäkterna är högre jämfört med föregående år främst på grund av taxehöjning som genomfördes 1 april med 6 %. Det kompenseras till stor del av ökade personalkostnader till följd av fler anställda samt ökade konsultkostnader. Då Uppsala Vatten förlorade PFAS-målet, i första instans, har bolaget tagit upp sin del av Försvarmaktens rättegångskostnader i bokslutet med totalt 8,3 miljoner kronor.

Avfallsmonopolet gör ett underskott på 26,6 miljoner kronor, vilket är 2,7 miljoner kronor lägre än budgeterat och underskottet föregående år uppgick till 21 miljoner kronor. Huvudförklaringarna mot föregående år består av ökade entreprenadkostnader för insamling av hushållsavfall och utställning av nya kärl samt utbyte av kärl, men även pga ökade förbränningskostnader hos Vattenfall. Underskottet regleras mot balansposten förutbetalda avgifter, varför den kvarvarande skulden till abonnenterna uppgår till 2,7 miljoner kronor vid årets slut.

Resultatet från den konkurrensutsatta verksamheten uppgår till 10,6 miljoner kronor, vilket är 5,5 miljoner kronor högre än budgeterat resultat och 7,4 miljoner kronor lägre mot föregående år. Hovgården gör ett resultat på 6,8 miljoner kronor och biogasverksamheten redovisade ett positivt resultat på 3,9 miljoner kronor. Huvudförklaringarna till de lägre resultaten jämfört med föregående år avser främst ökade kostnader och mer inbetald avfallsskatt för Hovgården.

Nettoomsättningen i bolaget uppgår till 699 miljoner kronor varav 60 % avser VA-verksamheten och 40 % avser avfallsverksamheten.

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 385 miljoner kronor. Jämfört med budget är årets investeringar 85 miljoner kronor lägre, och 82 % är upparbetade. De största förklaringarna till avvikelsen är att byggstarten avseende ny återvinningscentral i Brillinge är förskjuten till 2022. Även förseningar i projekt på Kungsängsverket och biogasanläggningen påverkar. Merparten av investeringarna hänförs till VA-verksamheten med 342 miljoner kronor, där nyanläggning av VA-ledningar utgör en stor del. Resterande 43 miljoner kronor avser investeringar i avfallsverksamheten. Skillnaden mot föregående år uppgår till 36 miljoner kronor.

Självfinansieringsgraden, det vill säga andelen egenfinansierade investeringar, uppgår 2021 till 67 %.

Bolagets upplåning, via kommunens finansenhet, uppgår till 2 050 miljoner kronor, hela upplåningen avser VA-verksamheten per den 31 december 2021. Bolagets saldo på koncernvalutakontot, inklusive checkräkningskredit på 200 miljoner kronor, uppgick till 145 miljoner kronor per den 31 december 2021. Den utnyttjade checkräkningskrediten på 55 miljoner kronor redovisas som en kortfristig skuld i balansräkningen till Uppsala kommuns finansförvaltning.

Förutbetalda avgifter

VA-monopolet redovisar ett överskott på 50,7 miljoner kronor, vilket gör att utgående skuld till abonnenterna för förutbetalda bruksavgifter nu uppgår till 89,0 miljoner kronor.

Monopolverksamhet Avfall redovisar ett underskott på 26,6 miljoner kronor, vilket gör att årets utgående skuld till hushållsavfallsabbonenterna för förutbetalda avgifter uppgår till 2,7 miljoner kronor.

Vattenkonsumtionen

Vattenkonsumtionen är i paritet mot föregående år (+0,4%) och antal anslutna ökade med knappa 2 200 bostäder mot föregående år.

Investeringar (mnkr)	2021	2020	2019	2018
Investeringar i produktion vatten	41	35	27	20
Investeringar i distribution vatten	82	78	57	61
Investeringar i avledning spill- o dagvatten	172	169	133	139
Investeringar i behandling avlopp	45	26	23	39
Investeringar i biogas	16	19	15	74
Investeringar i återvinning/deponi	10	7	12	5
Investeringar i återvinningscentraler	17	6	6	22
Övriga investeringar	2	9	5	2

Ekonomisk sammanställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	699 048	638 208	609 001	576 116
Resultat efter finansiella poster	10 641	29 642	35 429	4 530
Rörelsemarginal (%)	4,30%	7,80%	9,50%	4,50%
Balansomslutning	3 617 125	3 379 820	3 258 076	3 090 761
Soliditet (%)	10,90%	11,50%	11,90%	12,50%
Självfinansieringsgrad (%)	67%	85%	49%	49%
Medeltal anställda	291	248	236	221

Förändring av eget kapital (tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	5 000	111	0	0	5 111
Överföring resultat föregående år	0	0	0	0	0
Utdelning	0	0	0	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	0
Utgående balans 2020-12-31	5 000	111	0	0	5 111
Överföring resultat föregående år	0	0	0	0	0
Utdelning	0	0	0	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	1 634	1 634
Utgående balans 2021-12-31	5 000	111	0	1 634	6 645

Förslag till resultatdisposition (tkr)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

Balanserade resultat	0
Årets resultat	1 633 622
disponeras så att:	
i ny räkning överförs	1 633 622

RESULTATRÄKNING, (tkr)

	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	699 048	638 208
Punktskatter		-4 973	-6 226
Övriga rörelseintäkter		19 533	20 405
Summa rörelsens intäkter	3,4	713 608	652 387
Rörelsens kostnader			
Köp av entreprenadtjänster	4	-81 578	-87 502
Övriga externa kostnader	4,5,7	-279 294	-230 254
Personalkostnader	6	-181 600	-152 871
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-140 424	-130 777
Summa rörelsens kostnader		-682 896	-601 404
Rörelseresultat	3	30 712	50 983
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		227	199
Räntekostnader	8	-20 298	-21 540
Finansnetto		-20 071	-21 341
Resultat efter finansiella poster	3	10 641	29 642
Bokslutsdispositioner	9	-13 318	-30 324
Resultat före skatt		-2 677	-682
Skatt på årets resultat	10	4 311	682
Årets resultat		1 634	0

BALANSRÄKNING (tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	11		
Byggnader/fastigheter		389 695	418 546
Mark och markanläggningar		43 964	39 556
Markinventarier, ledningsnät/anordning		2 107 794	1 936 828
Maskiner/inventarier o tekniska andra anläggningar		264 930	255 231
Pågående nyanläggning		411 669	325 880
Summa materiella anläggningstillgångar		3 218 053	2 976 041
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos förvaltning o företag i kommunkoncernen	12	216 044	216 044
Uppskjuten skattefordran	13	29 959	25 708
Övriga långfristiga fordringar		0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		246 003	241 752
Summa anläggningstillgångar		3 464 056	3 217 793
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		113 207	114 929
Fordringar koncernföretag	12	11 964	25 365
Skattefordringar		4 018	3 172
Övriga fordringar		2 512	12
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	14	21 368	18 549
Summa kortfristiga fordringar		153 069	162 027
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		153 069	162 027
SUMMA TILLGÅNGAR		3 617 125	3 379 820

BALANSRÄKNING, forts (tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	5 000	5 000
Reservfond		111	111
Summa bundet eget kapital		5 111	5 111
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		1 634	0
Summa fritt eget kapital	16	1 634	0
Summa eget kapital		6 745	5 111
Obeskattade reserver		488 234	488 234
Avsättningar	17	44 126	35 641
Långfristiga skulder			
Skuld Uppsala kommun		1 929 553	1 616 235
Övriga långfristiga skulder		598 355	586 027
Summa långfristiga skulder	18	2 527 908	2 202 262
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		112 990	62 091
Skuld till koncernföretag	18	222 582	315 942
Skuld koncernkonto	19	55 201	127 679
Skatteskuld		0	0
Övriga skulder		0	527
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	20	159 339	142 333
Summa kortfristiga skulder		550 112	648 572
SUMMA SKULDER & EGET KAPITAL		3 617 125	3 379 820

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	30 712	50 983
Justering för poster, ej i kassaflödet		
- avskrivningar	140 424	130 777
- Realisationsvinster/- förluster vid försäljning/ utrangering av inventarier	2 908	801
- Avsättningar	9 034	688
- övriga ej kassapåverkande poster		
Ränteintäkter	227	199
Räntekostnader	-19 231	-20 609
Betald inkomstskatt	-3 646	-9 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	160 428	153 093
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsens fordringar	9 804	-417
Förändring av rörelsens skulder	2 667	93 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten	172 899	245 816
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-385 344	-349 152
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	117	472
Ökning(-) minskning(+) av övriga finansiella tillgångar	0	100 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-385 227	-248 680
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	500 000	300 000
Amortering av lån	-300 000	-328 900
Ökning(+) minskning(-) långfristiga skulder	12 328	31 764
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	212 328	2 864
Minskning/ökning av likvida medel	0	0
Likvida medel från årets början	0	0
Likvida medel vid periodens slut	0	0

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3). Uppsala Vatten och Avfalls AB:s taxefinansierade verksamhet för vatten och avlopp lyder under Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412). VA-verksamheten är ett s.k. naturligt monopol och lyder under nämnda speciallagstiftning. En allmän förutsättning är kommunallagens självkostnadsbegrepp samt att vattentjänstlagen anger att avgifterna inte får överskrida det som behövs för att täcka de kostnader som är nödvändiga för att ordna och driva VA-anläggningen. Dessa förutsättningar påverkar redovisningsprinciperna för Uppsala Vatten och Avfall AB generellt, utöver årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens principer, och kommenteras särskilt för vissa områden nedan.

Redovisningsprinciper är oförändrade mot föregående år.

Tydlig särredovisning

Bolagets verksamhet regleras strikt via lagar, exempelvis VA-lagstiftningen. Det innebär att de taxefinansierade monopolverksamheternas ekonomi måste vara tydligt särredovisad utifrån abonnenternas perspektiv, medan den konkurrensutsatta verksamheten redovisas enligt gängse redovisningsprinciper. Överskott av abonnenternas förutbetalda avgifter i monopolverksamheterna för VA och Avfall redovisas både som kort- och långfristig skuld i bolagets balansräkning och inte som en del av eget kapital.

Den taxefinansierade verksamhetens redovisning skall inte påverka resultaträkningen, utan uppkomna resultat i VA- eller Avfallsmonopolet regleras mot förutbetalda avgifter från abonnenterna. Det resultat som syns i bolagets resultaträkning skall därför enbart komma från den konkurrensutsatta verksamheten.

Koncerntillhörighet

Moderföretaget som upprättar koncernredovisningen i vilken Uppsala Vatten och Avfall AB ingår är Uppsala Stadshus AB (org.nr 556500-0642) med säte i Uppsala. Ägaren till moderföretaget för hela koncernen är Uppsala kommun (org.nr 212000-3005).

Hantering av överskott/underskott i monopolverksamheten

När avgiften över- eller understiger kostnaderna särredovisas dessa i balansräkningen under rubriken ”Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter” under kortfristiga skulder. Periodiseringen av avgifterna återläggs normalt de närmaste tre åren i samband med en taxesänkning eller att nödvändiga kostnadsökningar uppstår.

Fond för framtida investeringar

Överuttag kan även avsättas till en investeringsfond för framtida nyinvesteringar som gynnar hela taxekollektivet. Fonden löses upp i takt med kostnaderna, såsom avskrivningar, tas för den specifika investeringen.

Redovisning av anläggningsavgifter

Avgifter som avser att täcka direkta kostnader intäktsförs direkt över resultaträkningen. Den del av anläggningsavgiften som avser att täcka investeringen periodiseras och intäktsförs successivt och i takt med att investeringsutgiften kostnadsförs (avskrivningen).

Intäktsredovisning

Prissättning för försäljning av bolagets produkter och tjänster som bland annat regleras i VA-lagen sker med hänsyn till självkostnadsprincipen. Periodisering av debiterade taxeavgifter sker med beaktande av Redovisningsrådets rekommendation nr 11, Intäkter. Intäkter redovisas för den period de avser. Övriga intäkter och avgifter är marknadsmässiga och avser även intäkter från Hovgården och Biogasen.

Redovisning av leasingavtal

Uppsala Vatten och Avfall AB redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar vid uppsägning utgår om företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

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

Deponifond

Mark som används för avfallshantering vid Hovgården ska återställas då verksamheten upphör. Avsättning har skett för fondering av medel för den framtida återställningen. Fonderingen är beräknad utifrån ett nuvärde på den bedömda framtida återställningskostnaden. Deponifonden löses upp vartefter återställningsarbetet utförs. Deponifondens storlek bedöms vara tillräckligt stor för att täcka den framtida återställningskostnaden.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningar på anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod med start månaden efter det att anläggningen tas i bruk.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastigheter/byggnader	10-50 år	
<i>specifikation komponentindelning</i>	<i>stomme</i>	<i>40-50 år</i>
	<i>elinstallationer</i>	<i>25 år</i>
	<i>VVS</i>	<i>10-20 år</i>
Markanläggningar	10-50 år	
Markinventarier inklusive ledningsnät 1)	10-70 år	
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-30 år	
Fordon	5-10 år	
Övriga inventarier	3-10 år	

1) Ledningsnät och biogasanläggningen omfattas skattemässigt av inventariereglerna.

Anläggningstillgångarnas redovisade värde prövas löpande beträffande eventuellt nedskrivningsbehov. Vid händelser eller ändrade förutsättningar som indikerar att det bokförda värdet överstiger återvinningsvärdet skrivs anläggningstillgången ned till återvinningsvärdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. Materiella anläggningstillgångar inom va-verksamheten, som lyder under lagen om allmänna vattentjänster, nedskrivningsprövas inte.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Uppsala Vatten och Avfall AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar

Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Kundfordringar redovisas till ett belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Låneskulder och leverantörsskulder

Leverantörsskuld tas upp i balansräkningen när faktura har erhållits. Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatt

Redovisad aktuell skatt innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, uppskjuten skatt och justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Se not 10 och not 12.

Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelse som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som övrig kostnad.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Lämnade och mottagna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Offentliga bidrag

Uppsala Vatten och Avfall AB erhåller offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation. Dessa erhålls i förskott och redovisas då som skuld. I takt med att villkoren uppfylls reduceras skulden och en övrig intäkt redovisas.

Ett offentligt bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation redovisas som övrig intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts.

Ett offentligt bidrag som hänförs till förvärv av en anläggningstillgång, redovisas som en förutbetalad intäkt. Denna post löses upp linjärt över tillgångens nyttjandeperiod och redovisas då som en intäkt i posten övriga intäkter.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Definition av nyckeltal

- Soliditet: justerat eget kapital/totala tillgångar
- Rörelsemarginal: rörelseresultatet/nettoomsättningen
- Självfinansieringsgrad: investeringar finansierade via egna medel

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Uppsala Vatten och Avfall AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Skadestånd och juridiska processer

Skadestånd, exempelvis vid skyfall, bedöms vid uppkomst och löpande över utbetalningstid. Om bolaget är involverad juridiska processer uppskattas inte motparts rättegångskostnad.

Not 3 Rörelsens intäkter mm	2021	2020
VA-verksamheten	419 497	386 299
<i>varav avsättning brukningsavgiftsfond</i>	<i>-50 705</i>	<i>-38 259</i>
<i>varav upplösning investeringsfond</i>	<i>3 705</i>	<i>3 705</i>
<i>varav avsättning anläggningsfond</i>	<i>-16 799</i>	<i>-40 730</i>
Avfallsverksamheten	294 112	266 088
<i>varav upplösning hushållsavfallsavgifter</i>	<i>26 604</i>	<i>21 014</i>
<i>varav upplösning investeringsbidragsfond</i>	<i>2 740</i>	<i>2 740</i>
Summa intäkter	713 609	652 387

Rörelseresultat

VA-verksamheten	19 925	32 743
Avfallsverksamheten	10 787	18 240
	30 712	50 983

Resultat efter finansiella poster

VA-verksamheten	0	11 610
Avfallsverksamheten	10 641	18 032
	10 641	29 642

Not 4 Uppgift om inköp och

försäljning inom Kommunkoncernen	2021	2020
Försäljning	13%	15%
Inköp	5%	6%

Not 5 Revisorers arvode

Revisionsuppdrag:	2021	2020
PWC	260	250
Lekmannarevisorer	20	22
Summa revisionsuppdrag	280	272

Skatterådgivning:

Ernst & Young 79 72

Övriga tjänster:

PWC 574 353

Summa arvode 933 697

Not 6 Antal anställda, sjukfrånvaro, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2021	2020
Antal anställda	291	248
varav kvinnor	108	90
varav män	183	158

Löner och sociala avgifter

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse, VD och övriga anställda i tkr. Styrelsen består av 4 kvinnor och 7 män. Företagsledningen består av 6 kvinnor och 5 män.

<i>Löner och andra ersättningar</i>	2021	2020
Styrelse och verkställande direktör	1 629	1 699
Övriga anställda	136 742	118 995
Totalt	138 371	120 694

Pensions- och övriga sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	265	263
Pensionskostnader för övriga anställda	10 757	8 477
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	43 332	37 429
Totalt	54 354	46 169

VD har från sin sida en uppsägningstid om 6 månader mot bolaget. Vid uppsägning från bolagets sida är uppsägningstiden 6 månader samt utgår 12 månaders omställningsersättning.

Avgångsvederlag belastar årets resultat med 33 tkr.

Not 7 Operationella leasingavtal 2021 2020

Kostnadsförda leasingavgifter avseende 7 700 7 340

operationella leasingavtal

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

Ska betalas inom 1 år 10 600 7 650

Ska betalas inom 2-5 år 47 800 32 000

Ska betalas senare än 5 år 41 900 0

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag, inkl kostnad checkräkning	20 286	21 466
Övriga räntekostnader	12	74
Totala räntekostnader	20 298	21 540

Not 9 Bokslutsdispositioner	2021	2020
Lämnat koncernbidrag	13 318	30 324
Erhållet koncernbidrag		
Summa bokslutsdispositioner	13 318	30 324

Not 10 Skatt på årets resultat	2021	2020
Aktuell skatt på årets resultat	0	-549
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	60	178
Uppskjuten skatt på årets resultat	1 016	1 053
Ej tidigare redovisad uppskjuten skatt	2 507	0
Skattereduktion inventarier 3,9 %	728	0
Uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Summa redovisad skatt	4 311	682

Redovisat resultat före skatt	-2 677	-682
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6% år 2021 och 21,4% år 2020):	552	146
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-325	-394
Ej skattepliktiga kostnader	26	0
Ej skattepliktiga intäkter	763	793
Aktuell skatt åter från tidigare år	60	178
Uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	2 507	0
Skattereduktion inventarier 3,9%	728	0
Skatteeffekt pga av förändring av skattesats	0	-41
Redovisad aktuell skatt	4 311	682

Not 11 Materiella anläggningstillgångar	2021	2020
Fastigheter och byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	797 251	791 741
Omklassificering	0	5 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	797 251	797 251
Ingående avskrivningar	-378 705	-349 843
Årets avskrivningar	-28 851	-28 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-407 556	-378 705
Utgående redovisat värde 1)	389 695	418 546

Mark och markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	53 280	52 575
Omklassificering	6 408	705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 688	53 280
Ingående avskrivningar	-13 724	-12 146
Årets avskrivningar	-2 000	-1 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 724	-13 724
Utgående redovisat värde 1)	43 964	39 556

Pågående nyanläggning

Ingående anskaffningsvärde	325 880	292 490
Årets nyanskaffning	385 344	349 152
Omklassificering	-299 555	-315 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	411 669	325 880

Markinventarier, ledningsnät/anordning

Ingående anskaffningsvärde	2 465 420	2 208 643
Omklassificering	250 100	260 464
Utrangering	-6 560	-3 687
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 708 960	2 465 420
Ingående avskrivningar	-528 592	-459 045
Årets avskrivningar	-76 227	-71 982
Utrangering	3 653	2 435
Utgående ackumulerade avskrivningar	-601 166	-528 592
Utgående redovisat värde 2)	2 107 794	1 936 828

Maskiner/inventarier o andra tekniska anläggning

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	389 343	347 949
Omklassificering	43 046	49 084
Utrangering	-2 600	-7 690
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	429 789	389 343
Ingående avskrivningar	-134 112	-113 426
Årets avskrivningar	-33 347	-28 355
Utrangering	2 600	7 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-164 859	-134 112
Utgående redovisat värde 2)	264 930	255 231

1) Taxeringsvärde på mark/byggnad ej åsatt

2) Biogasanläggningen klassificeras delvis som inventarie, totalt kvarvarande anskaffningsvärde 245 692 tkr varav årets anskaffning uppgår till 32 624 tkr och ackumulerade avskrivningar är - 82 593 tkr. Restvärdet per 211231 är 163 099 tkr.

Not 12 Fordringar hos koncernbolag/kommunen

	2021	2020
Ingående saldo	241 409	344 481
Tillkommande/avgående fordringar, netto	-13 401	-103 072
Amorteringar/avgående fordringar		0
Summa utgående fordringar	228 008	241 409

Not 13 Uppskjutna skattefordringar	2021	2020
Ingående saldo	25 708	24 655
Tillkommande skattefordringar	4 251	1 053
Återförda skattefordringar	0	0
	<u>29 959</u>	<u>25 708</u>

Se även not 10 Skatt på årets resultat.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021	2020
Förutbetalda hyror	1 964	1 917
Övriga förutbetalda kostnader	6 799	3 315
Upplupna intäkter	12 605	13 317
Summa förutbetalda kostnader och upplupna	<u>21 368</u>	<u>18 549</u>

Not 15 Antal aktier och kvotvärde	Antal aktier	Kvotvärde (tkr)
Antal A-aktier	5 000	5 000

Not 16 Förslag till resultatdisposition (kr)
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

	2021	2020
Balanserade resultat	0	0
Årets resultat	<u>1 634</u>	<u>0</u>
	1 634	0
disponeras så att:		
i ny räkning överföres	1 634	0

Not 17 Avsättningar	2021	2020
Avsättningar för skatter, ej uppskjuten skatt	0	549
Avsättning för rättegångskostnader PFAS	8 332	0
Deponifond Hovgårdens avfallsanläggning	35 794	35 092
	<u>44 126</u>	<u>35 641</u>

Saldot ökar i takt med beräknad diskonteringsränta 702 tkr år 2021. Avsättning motsvaras av ett framtida åtagande att återställa deponin.

Not 18 Långfristiga skulder		2021	2020
Kommuninternt lån VA	1)	2 050 000	1 850 000
Kommuninternt lån Avfall	1)	0	0
Skulder, USAB		79 553	66 235
Förutbetalda anläggningsavgifter		499 979	483 179
Investeringsfond (VA)		44 991	48 697
Investeringsbidragsfond (Avfall)		53 385	54 151
Summa långfristiga skulder		2 727 908	2 502 262

Spec not 18 - Förfallotid skulder		2021	2020
Förfaller mellan 0 och 1 år efter balansdagen			
Skulder till kommunen	1)	200 000	300 000
Övriga skulder			0
Totalt		200 000	300 000

Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen			
Skulder till kommunen		1 150 000	1 250 000
Övriga skulder			0
Totalt		1 150 000	1 250 000

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		2021	2020
Skulder till kommunen		700 000	300 000
Övriga skulder		598 355	586 027
Totalt		1 298 355	886 027

1) 200 000 tkr ligger som kort skuld till koncernföretag i balansräkningen, år 2021

Bolaget använder sig inte av finansiella instrument (Derivat) i sin kredithantering. Avsikten är att förnya krediterna efter slutförfalldagen. Alla lån är med fast ränta. Den genomsnittliga räntan är vid årsskiftet 1,03 % (1,09 %). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 3,47 år (3,10 år).

Not 19 Checkräkningskredit		2021	2020
Beviljad kredit		200 000	200 000
Utnyttjad kredit		-55 201	-127 679
Totalt utnyttjad kredit		144 799	72 321

**Not 20 Upplupna kostnader
och förutbetalda intäkter**

	2021	2020
Upplupna semesterlöner	7 144	5 615
Upplupna sociala avgifter	2 245	2 285
Upplupna lönekostnader	0	1 657
Förutbetalda brukningsavgifter	88 964	38 259
Förutbetalda hushållsavfallsavgifter	2 716	29 319
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	<u>58 270</u>	<u>65 198</u>
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	<u>159 339</u>	<u>142 333</u>

Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har rapporterats efter balansdagen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Rafael Waters
Ordförande

Bengt Fladvad
1:e vice ordförande

Lars Harlin
2:e vice ordförande

Berit Eriksson

Natalie Burén

Jacob Johnson

Christer Lydig

Johan Ulin

Karin Haggård

Daniel Rander

Wouter Voortman

Sigrid De Geyter
VD

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niclas Bergenmo
Auktoriserad revisor

Deltagare

UPPSALA VATTEN OCH AVFALL AB 556025-0051 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-16 17:02:53 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: RAFAEL ZAMIR WATERS

Datum

Rafael Waters
Ordförande
197810300611

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-15 14:00:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Olof Göran Fladvad

Datum

Bengt Fladvad
1:e vice ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-15 09:49:26 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Åke Harlin

Datum

Lars Harlin
2:e vice ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-16 10:29:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BERIT CHRISTINA ERIKSSON

Datum

Berit Ericsson
Ledamot
194205196407

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-16 14:48:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Daniel Lennart Bengt Rander

Datum

Daniel Rander
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-15 10:08:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NATHALIE BURÉN

Datum

Nathalie Burén
Ledamot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Axel Jacob Vigen Johnson

Jacob Johnson
Ledamot

2022-02-16 16:31:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTER LYDIG

Christer Lydig
Ledamot

2022-02-16 13:13:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Urban Ingemar Ulin

Johan Ulin
Ledamot

2022-02-16 16:54:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Haggård

Karin Haggård
Ledamot

2022-02-15 14:02:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: WOUTER VOORTMAN

Wouter Voortman
Ledamot

2022-02-16 16:31:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sigrid Simonne Georgette De Geyter

Sigrid De Geyter
VD

2022-02-16 14:55:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-02-16 17:03:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Niclas Bergenmo

Datum

Niclas Bergenmo
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post