

# 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 2023. 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 2023 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](http://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 2023 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 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 trygghande 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 trygghande 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, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Svenson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Svenson

Erik Svenson

Auktoriserad revisor

***2024-02-19 17:16:54 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

# Årsredovisning

för

## Destination Uppsala AB

556457-1460

Räkenskapsåret

2023

## VD har ordet

**2023** ett år som ut besöksnäringssperspektiv genererade bra gästnattsstatistik för Uppsala och besöksrekord på flera av våra besöksmål. Inom möten och evenemang har Uppsala fortsatt vara ett attraktivt val.

2023 är också ett år präglat av en tuff ekonomisk situation för privathushåll och företag, och ett mer ansträngt säkerhetsläge både i världen och på hemmaplan. Att en plats uppfattas som trygg och säker har blivit allt viktigare. Uppsala har hamnat i nationell och internationell media kopplat till våldsvågen under hösten, säkerhetsläget nationellt har höjts och i världen har tidigare konflikter blossat upp på nytt samtidigt som invasionen av Ukraina fortsatt. Delar av den lokala besöksnäringen utmanas av inflation och ränteökningar, ökade drifts- och omkostnader och svårigheter att rekrytera inom vissa yrkeskategorier.

Besöksnäringen i Uppsala var fram till coronapandemins utbrott en av kommunens snabbast växande näringar. Under pandemin föll antalet gästnätter och logiintäkter som mest med över 50 procent och sysselsättningen minskade med 18 procent. Under fjolåret återhämtade sig gästnätter och logiintäkter till rekordnivåer, och även sysselsättningen ökade.

Bolaget mäter gästnätter via SCB, Statistiska centralbyrån, och den preliminära statistiken för gästnätter 2023 visar rekordnivåer.

Uppsala kommun hade över 786 000 gästnätter i kommersiella boenden (hotell, stugby, vandrarhem, camping), vilket innebär en ökning med nästan 10 % mot föregående rekordår.

Statistiken för Uppsala kommun, i korthet:

- Kommersiella gästnätter för svenska besökare ökade med 8,7% medan de utländska ökade med hela 22,5%, jmf med 2022.

-Tittar vi på enbart hotellnätter så ökade dessa med 7 %. Gästnätter på hotell ifrån svenska besökare ökade med +4,5 % medan utländska ökade med hela + 30 %, jmf med 2022.

- Flest utländska besökare i gästnattsstatistiken har Uppsala ifrån UK, Tyskland, USA och Finland. Tyskland ligger i linje med förra årets nivåer, medan övriga marknader ökar.

- Logiintäkterna i Uppsala kommun översteg 500 miljoner kronor under 2023. Högst logiintäkter hade Uppsala i maj, medan flest gästnätter redovisades under juli månad.

- Sammanfattat är Uppsalas utveckling av gästnätter starkare än riket generellt, för både nationella och internationella besökare.

Mötes- och evenemangsåret 2023 blev återigen ett bra år för Uppsala. Preliminära siffror visar att 2023 arrangerades 206 möten med ca 31 300 deltagare och 73 mästerskap och större idrottscuper här. Detta kan jämföras med normalåret 2019, innan pandemin, då 185 möten och 53 idrottsevenemang arrangerades. Mötesåret 2023 präglades i övrigt till stor del av Sveriges ordförandeskap i EU.

**Av alla de insatser som bolaget genomfört under 2023 kan särskilt nämnas**

- 2023 värvades 49 möten och evenemang till Uppsala, det innebär 30 064 gästnätter och 61,7 miljoner kr i turistekonomi de kommande åren.
- Vårt arbete mot internationella och nationella reseagenter (Travel Trade) har genererat över 17 miljoner i affärer till vårt lokala näringsliv under 2023, till stor del ifrån utländska privatresenärer under sommarperioden.
- Totalt lockade evenemangen i Valborg, Kulturnatten och Allt ljus på Uppsala ca 350 000 besökare tillsammans, vilket är ca 40 000 fler besökare jmf med föregående år. Kommersiella intäkter till evenemangen ökade med 140%. Besökarna var också mer nöjda med upplevelsen, där NKI (Nöjd Kund Index) lyfte från 66 till 72 i Kulturnatten och från 72 till 78 i Allt ljus på Uppsala.
- Kampanjen "Möteshjälte" nominerades som första svenska finalist någonsin vid ICCA Best Marketing Award. I tuff konkurrens med övriga finalister; Tourism New Zealand, France Convention Bureau och Destination Canada är vi stolta över nomineringen och gratulerar Tourism New Zealand till vinsten.
- Kampanjen Vikingar i Uppsala genomfördes under året för att locka nationella och internationella besökare. Den internationella trafiken till kampanjsidan ökade med 99% jämfört med 2022, och den svenska sidan ökade med 31%. Räckvidd i sociala kanaler dubblerades. Som en del av kampanjen genomfördes en pressresa tillsammans med Visit Sweden vilken genererat ett medievärde på ca 5,1 miljoner i internationell media.
- Ett totalt medievärde om ca 9,1 miljoner kronor för Uppsala som besöksmål utifrån de områden vi pressbearbetat.

Destination Uppsala (bolaget) arbetar aktivt för att vår destination ska fortsätta utvecklas. Vi fortsätter driva utvecklingen av digitala tjänster och nya innovativa lösningar inom flera av våra verksamhetsområden. Vi som bolag, våra kollegor inom Uppsala kommunkoncern, medarbetare, lokala företag, kunder, föreningar, organisationer, arrangörer, samarbetspartners och leverantörer har genom god samverkan tillsammans nått goda resultat. Uppsala fortsätter att stå starkt och attraktivt, och såg under år 2023 ingen nedgång. Vårt arbete fortsätter med full kraft för att fortsätta utveckla Uppsala som kommun och destination.

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

Charlotte Skott, VD

Styrelsen och verkställande direktören för Destination Uppsala AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## 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

Ett starkt år för besöksnäringen i Uppsala utifrån gästnätter, statistik från besöksmål och antal genomförda möten och evenemang. Den svenska målgruppen är fortsatt störst i Uppsala, men under 2023 har utländska besökare återvänt i högre utsträckning.

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

### Miljö och hållbarhet

Under slutet av verksamhetsåret 2023 har ett projekt och ett inledande arbete och utbildning skett kring EU:s nya direktiv CSRD och grön taxonomi och det kommande krav på hållbarhetsredovisning inletts, detta i samverkan med koncernledningen och samtliga av koncernens bolag.

Under våren 2024 genomför bolaget sin miljörevision inför omdiplomeringen enligt kraven i Svensk Miljöbas (4:2017).

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har inga beslutade eller planerade förändringar i verksamheten eller känner till några externa faktorer som kommer att påverka bolagets verksamhet och resultat under kommande räkenskapsår.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Delar av den lokala besöksnäringen utmanas av ökad inflation, ökade drifts- och omkostnader i kombination med en mer ansträngd ekonomi för hushåll och företag. En annan utmaning är kompetensförsörjning med svårighet att rekrytera inom vissa yrken samt ökade lönekostnader.

Att ett resmål uppfattas som tryggt och säkert har blivit allt viktigare.

Framöver kan turism och besöksnäring komma att möta en förändrad efterfrågan. På kort sikt kan det ekonomiska läget med stigande inflation och ansträngd ekonomi för privatpersoner och företag komma att påverka hur, när och i vilken omfattning vi reser och tar del av upplevelser och evenemang. Så även det ökade säkerhetsläget i Sverige och i världen, och den lokala våldsvågen.

Vi ser möjliga trender och vanor som kan komma att förändra efterfrågan på lång sikt så som en fortsatt ökning av digitala och hybrida möten vilket påverkar affärsresandet och vikten av att resmål anses trygga och säkra. Samtidigt pågår en omställning där den medvetna resenären ställer nya krav på hållbarhet i koppling till sin resa och upplevelse.

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



### Ägarförhållanden

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

Koncernredovisning upprättas av moderbolaget Uppsala Stadshus AB

### Bolagets styrelse 2023

Destination Uppsala AB har under året haft sju ordinarie styrelsemöten samt ett extra styrelsemöte. På kommunfullmäktige i december 2022 beslutades att Destination Uppsalas styrelse under perioden 1 januari 2023 - 31 december 2026 ska bestå av tre ledamöter.

#### Ordinarie ledamöter

Erik Pelling (ordförande)	Uppsala Kommun
Therez Almersfors	Uppsala Kommun
Tobias Smedberg	Uppsala Kommun

#### Adjungerad

Charlotte Skott, VD	Destination Uppsala AB
Liza Darberg, Ekonomiansvarig	Destination Uppsala AB

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	11 108	23 814	13 244	14 882	18 417
Resultat efter finansiella poster	1 025	539	4 542	5 506	943
Balansomslutning	22 000	19 630	21 615	13 889	13 226
Soliditet (%)	7	3	3	14	10
Justerat eget kapital	1 444	575	635	577	746

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	200 000	1 771		<b>201 771</b>
Årets resultat			1 242 436	<b>1 242 436</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 000</b>	<b>1 771</b>	<b>1 242 436</b>	<b>1 444 207</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 771
årets vinst	1 242 436
	<b>1 244 207</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 244 207
	<b>1 244 207</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		11 107 613	23 813 776
Övriga rörelseintäkter		23 129 520	22 683 843
	2	<b>34 237 133</b>	<b>46 497 619</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		0	-715
Övriga externa kostnader	3	-21 469 783	-33 016 611
Personalkostnader	4	-12 728 945	-12 861 593
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-14 840	-21 297
Övriga rörelsekostnader		0	-173 628
		<b>-34 213 568</b>	<b>-46 073 844</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>23 565</b>	<b>423 775</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 001 930	119 849
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130	-5 094
		<b>1 001 800</b>	<b>114 755</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 025 365</b>	<b>538 530</b>
Bokslutsdispositioner	5	267 436	-517 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 292 801</b>	<b>21 530</b>
Skatt på årets resultat		-50 365	-81 211
<b>Årets resultat</b>		<b>1 242 436</b>	<b>-59 680</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	6	43 562	20 180
		<b>43 562</b>	<b>20 180</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	10 000	10 000
		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 562</b>	<b>30 180</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		153 534	881 803
Fordringar hos koncernföretag		20 232 746	16 526 018
Aktuella skattefordringar		392 526	295 190
Övriga fordringar	8	1 090 141	1 047 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	441 946	850 067
		<b>22 310 893</b>	<b>19 600 187</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 310 893</b>	<b>19 600 187</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 364 455</b>	<b>19 630 367</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		200 000	200 000
		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		1 771	61 451
Årets resultat		1 242 436	-59 680
		<b>1 244 207</b>	<b>1 771</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 444 207</b>	<b>201 771</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	10	0	470 000
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till koncernföretag		14 570 463	14 367 899
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 570 463</b>	<b>14 367 899</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 289 314	3 181 580
Skulder till koncernföretag		305 937	0
Övriga skulder		407 928	452 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 346 606	956 304
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 349 785</b>	<b>4 590 697</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 364 455</b>	<b>19 630 367</b>

## **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

	2023	2022
Nettoomsättning extern	2 007 892	9 719 859
Nettoomsättning inom Stadshuskoncernen	275 000	100 000
Nettoomsättning inom Kommunkoncernen	8 824 721	14 083 919
Övriga rörelseintäkter externa	3 399	4 541
Övriga rörelseintäkter inom Kommunkoncernen	23 126 121	22 589 300
	<b>34 237 133</b>	<b>46 497 619</b>

### Not 3 Operationella Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 495 623 kronor.

### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11	15
Män	7	4
	<b>18</b>	<b>19</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	0	0
Övriga anställda	8 886 617	8 883 853
	<b>8 886 617</b>	<b>8 883 853</b>

**Sociala kostnader**

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	0
Pensionskostnader för övriga anställda	641 536	705 668
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 785 538	2 776 049
	<b>3 427 074</b>	<b>3 481 717</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>12 313 691</b>	<b>12 365 570</b>

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 2023 uppgår till 619 812 kr

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lämnade koncernbidrag	-202 564	-517 000
Återföring av periodiseringsfonder	470 000	
	<b>267 436</b>	<b>-517 000</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	68 900	521 283
Inköp	38 223	
Försäljningar/utrangeringar	0	-452 383
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 123</b>	<b>68 900</b>
Ingående avskrivningar	-48 720	-314 398
Försäljningar/utrangeringar	0	286 975
Årets avskrivningar	-14 840	-21 297
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-63 560</b>	<b>-48 720</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 563</b>	<b>20 180</b>



**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 000	10 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattefordran avseende aktuell skatt	392 526	295 190
	<b>392 526</b>	<b>295 190</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader	451 229	850 067
	<b>451 229</b>	<b>850 067</b>

**Not 10 Obeskattade reserver**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Periodiseringsfond 2017	0	470 000
	<b>0</b>	<b>470 000</b>
Skatteeffekt skattemässig justering enl SFS 2018:1206	5 809	
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1 878	

**Not 11 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Koncernbidrag - Uppsala Stadshus AB	14 570 563	14 367 899
	<b>14 570 563</b>	<b>14 367 899</b>

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna lönekostnader	571 146	361 683
Övriga förutbetalda intäkter	397 650	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377 809	594 619
	<b>1 346 605</b>	<b>956 302</b>

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

Årsredovisningen undertecknas i Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Erik Pelling  
Ordförande

Therez Almerfors  
Ledamot

Tobias Smedberg  
Ledamot

Charlotte Skott  
Verkställande direktör

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

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Erik Svenson  
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](http://sign.uppsala.se). Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

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

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB för år 2023.

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 2023 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 2023.

Enligt vår uppfattning finns inget att anmärka.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 förvaltningen enligt lagen om handelsbolag och enkla bolag och bolagsavtalet.

## **Revisorns ansvar**

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-26 14:37:05 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt

Director

Leveranskanal: E-post

# Årsredovisning

för

## **Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB**

916634-0183

Räkenskapsåret

2023



Delägarna för Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets ändamål är att driva fastighetsförvaltning. Bolaget ägde vid årets start fastigheten Kungsängen 1:11, Sågargatan 17 i Uppsala kommun, som innehåller ca 10 600 kvm lokaler. Fastigheten har avyttrats under året.

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

Bolagets hyresintäkter bestod i huvudsak av Uppsala Kommun samt några mindre privata företag.

### Viktiga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

För att förbereda inför exploatering av fastigheten överläts fastigheten koncerninternt till bolagsmannen Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB, med tillträde 1 oktober 2023.

Då bolaget sedan 1 oktober 2023 inte längre bedriver någon verksamhet kommer bolaget att avregistreras under 2024.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

### Bolagsmännen vid bokslutsdatumet

Bolagsmännen utgörs av Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB (komplementär) och Uppsala Industrihus Cykeln AB (Kommanditdelägare) som företräds av Erik Pelling - ordförande, Therez Almefors vice ordförande, Linda Eskilsson - ledamot, Ehsan Nasari - ledamot samt Tobias Smedberg - ledamot..

Bolaget har sitt säte i Uppsala.

Bolagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	12 675	15 702	15 985	14 942	13 585
Resultat efter finansiella poster	19 190	5 301	6 653	3 010	6 349
Balansomslutning	136 747	124 009	115 479	118 409	121 756
Soliditet (%)	98	93	95	87	82
Justerat eget kapital	134 460	115 265	109 964	103 317	100 307

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital redovisas under Not 6.

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	12 675	15 703
Övriga rörelseintäkter		13 190	0
		<b>25 865</b>	<b>15 703</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 740	-6 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 944	-4 325
		<b>-6 684</b>	<b>-10 397</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 181</b>	<b>5 306</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-9
		<b>9</b>	<b>-5</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 190</b>	<b>5 301</b>
Bokslutsdispositioner		25	7
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19 215</b>	<b>5 308</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>19 215</b>	<b>5 308</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	3	0	110 078
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	71
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
		<b>0</b>	<b>110 149</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>110 149</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	214
Fordringar hos koncernföretag		135 080	0
Aktuella skattefordringar		1 664	0
Övriga fordringar		3	13 646
		<b>136 747</b>	<b>13 860</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>136 747</b>	<b>13 860</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>136 747</b>	<b>124 009</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
Eget kapital vid räkenskapsårets början		115 245	109 937
Årets resultat		19 215	5 308
<b>Summa eget kapital</b>		<b>134 460</b>	<b>115 245</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		0	25
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	592
Skulder till koncernföretag		0	6 397
Aktuella skatteskulder		1 525	146
Övriga skulder		761	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1	1 604
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 287</b>	<b>8 739</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>136 747</b>	<b>124 009</b>

## **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 oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäktsredovisning**

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

#### **Leasingavtal**

Leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

#### **Inkomstskatter**

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

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

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

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

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

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

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

Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp.

### **Anläggningstillgångar**

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 komponenter har väsentligt olika nyttjandeperioder.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

### **Fordringar, skulder och avsättningar**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Justerat eget kapital

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

## Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2023	2022
Av bolagets nettoomsättning avser försäljning till koncernbolag, %	89	87
Av bolagets inköp avser inköp från koncernbolag, %	45	37
	<b>134</b>	<b>124</b>

## Not 3 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	160 282	160 282
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	-160 282	0
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>160 282</b>
Ingående avskrivningar	-50 204	-45 906
Försäljningar/utrangeringar	53 128	
Årets avskrivningar	-2 924	-4 298
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-50 204</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>110 078</b>
Bokfört värde byggnader	0	54 046
Bokfört värde mark	0	56 032
	<b>0</b>	<b>110 078</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134	134
Försäljningar/utrangeringar	-134	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>134</b>
Ingående avskrivningar	-62	-36
Försäljningar/utrangeringar	82	
Årets avskrivningar	-20	-27
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-62</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>71</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	0
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Förändring av eget kapital**

	Eget kapital	Årets resultat	Utgående belopp
Belopp vid årets ingång	109 937	5 308	115 245
Disposition av föregående års resultat	5 308	-5 308	0
Årets resultat	0	19 215	19 215
	<b>115 245</b>	<b>19 215</b>	<b>134 460</b>

**Not 7 Eventualförpliktelser**

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Pelling  
Ordförande

Therez Almerfors

Linda Eskilsson

Ehsan Nasari

Tobias Smedberg

Thomas Perslund  
Verkställande direktör



Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

## Elektroniska underskrifter

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

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

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

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kretia 2 Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kretia 2 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kretia 2 Fastighets AB för år 2023 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 Kretia 2 Fastighets 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, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-02-21 16:41:55 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Årsredovisning för  
**Kretia 2 Fastighets AB**  
556938-3929

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Kretia 2 Fastighets AB, 556938-3929, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### 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>	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	<i>Belopp i Tkr</i> 2019-12-31
Nettoomsättning	77	30	9	10	11
Resultat	398	101	72	81	174
Balansomslutning	13 089	11 384	11 674	12 181	12 800

### Förslag till resultatdisposition

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

	2023-12-31
Balanserat resultat	5 484 681
Årets resultat	397 696
<b>Totalt</b>	<b>5 882 377</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att  
**i ny räkning överförs**

**5 882 377**

### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Under 2023 lämnade Uppsala kommun besked om att en fortsatt detaljplanläggning för bostäder av hela fastigheten sannolikt inte kommer att vara möjlig.

Detta beror på att stora delar av fastigheten utgör en av de främsta livsmiljöerna och spridningsvägarna för den artskyddade cinnoberbaggen. Detaljplanläggningen pausades men planeras att återupptas med reducerad omfattning under våren 2024. Ett antagande kan uppskattningsvis ske under 2026.

Vid årsskiftesbedömning av marknadsvärde för den bedömda byggrätten blev värdet 28 000 000 kr. När fastigheten förvärvades bedömdes byggrätten bli ca 110 000 kvm BTA. Efter förvärv har det dock visat sig att det på fastigheten finns förekomst av den rödlistade Cinnoberbaggen varför den bedömda byggrätten vid värdetidpunkt (2023-12-31) skrevs ned till ca 35 500 kvm BTA. En ny rapport visar dock på att Cinnoberbaggen kan hanteras varsamt och byggrätten öka något.

Vår bedömning är att givet den nu mer antaget lägre byggrätten kan riskavdraget tas bort i sin helhet då byggrätten är beräknad på nu bebyggd mark och således inte påverkas av Cinnoberbaggen. Det är även rimligt att räkna med en byggrätt minst i nivå med nuvarande antagande givet att Ulleråker somområde är en viktig del i utbyggnaden av Södra staden.

Med en byggrätt på 35 500 kvm BTA och ett värde på 3 200 kr/kvm bedömer vi därför värdet till 113 600 000 kr.

## Resultaträkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hysesintäkter	2	77	30
<b>Nettoomsättning</b>		<u>77</u>	<u>30</u>
Underhållskostnader		-7	-137
Driftkostnader	3,4	-660	-56
<b>S:a Fastighetskostnader</b>		<u>-667</u>	<u>-193</u>
<b>Driftnetto</b>		<u>-590</u>	<u>-163</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<u>-590</u>	<u>-163</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-590</u>	<u>-163</u>
Ränteintäkter och liknande resultatposter		250	45
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-162	-86
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-502</u>	<u>-204</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Återförda periodiseringsfonder		-	990
Lämnade koncernbidrag		-	-633
Erhållna koncernbidrag		953	-
Skatt på årets resultat	6	-53	-52
<b>Årets resultat</b>		<u><b>398</b></u>	<u><b>101</b></u>



## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	3 265	1 760
		<u>3 265</u>	<u>1 760</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	8	1 204	1 256
		<u>1 204</u>	<u>1 256</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 469</u>	<u>3 016</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	9	8 516	7 610
Aktuell skattefordran		94	757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10	1
		<u>8 620</u>	<u>8 368</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>8 620</u>	<u>8 368</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>13 089</u>	<u>11 384</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 485	5 384
Årets resultat		398	101
		5 883	5 485
<b>Summa eget kapital</b>		5 933	5 535
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag	10	6 545	5 713
		6 545	5 713
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		611	136
		611	136
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		13 089	11 384

## 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>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	-	<b>5 384</b>	<b>5 434</b>
Årets resultat					101	101
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	-	<b>5 485</b>	<b>5 535</b>
Årets resultat					398	398
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	-	<b>5 883</b>	<b>5 933</b>

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

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

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

#### **Kundfordringar och övriga fordringar**

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

## Not 2 Hyresintäkter

<i>Hyresintäkter</i>	2023	2022
Hyresintäkter garage, p-platser och övrigt	77	30
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>77</b>	<b>30</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Skötsel	611	1
Lokal administration	50	55
<b>Summa</b>	<b>661</b>	<b>56</b>

## Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2023	2022
Inköp (%)	7	28
Försäljning (%)	-	-

## Not 5 Ränteintäkter och räntekostnader

	2023	2022
Räntekostnader till Uppsalahem AB	153	84
Övriga finansiella kostnader	9	2
	<b>162</b>	<b>86</b>
Ränteintäkter till Uppsalahem AB	237	44
Övriga finansiella intäkter	13	1
	<b>250</b>	<b>45</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Förändring av uppskjuten skatt	53	52
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>53</b>	<b>52</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
		Belopp
Resultat före skatt	-503	-205
Erhållet koncernbidrag	953	-
Lämnat koncernbidrag	-	-633
Återförd periodiseringsfond	-	990
Skatt enligt gällande skattesats	92	31
Skillnad mellan bokförings- och skattemässiga värden på byggnader	-53	-52
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Årets ej avdragsgilla räntor	-39	8
Effekt av periodiseringsfond		12
Schablonränta på periodiseringsfond		1
<b>Differens</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 077	1 077
Utgående anskaffningsvärde mark	1 077	1 077
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>1 077</b>	<b>1 077</b>
Anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärden	683	532
Årets nyanskaffning	1 504	151
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad	2 187	683
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>3 265</b>	<b>1 760</b>
Marknadsvärde byggnader och mark	113 600	106 000
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.

	2023-12-31	2022-12-31
<hr/>		
Uppskjuten skattefordran		
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:		
Vid årets ingång	1 256	1 308
Återförda belopp	-52	-52
	<hr/>	<hr/>
Vid årets utgång	1 204	1 256
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>1 204</b>	<b>1 256</b>

## Not 9 Kortfristiga fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<hr/>		
Uppsalahem AB	8 516	7 610
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristig fordran koncernföretag</b>	<b>8 516</b>	<b>7 610</b>

## Not 10 Långfristiga skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<hr/>		
Uppsalahem AB	6 545	5 713
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa skulder till koncernföretag</b>	<b>6 545</b>	<b>5 713</b>

## Not 11 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser under 2022 eller 2023.

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.



## **Underskrifter**

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Elnaz Alizadeh  
Styrelseordförande

Rolf Samuelsson  
Styrelseledamot

Mattias Tegefjord  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

## Elektroniska underskrifter

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

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

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

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala bostadsförmedling AB för år 2023.

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 2023 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](http://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 2023 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Svenson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-21 07:21:34 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Svenson

Datum

Erik Svenson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Bostadsförmedling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## 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.

Totalt hade Bostadsförmedlingen vid årsskiftet avtal med 54 hyresvärdar, varav vi förmedlat bostäder åt 41 under 2023. Det totala antalet förmedlade bostäder uppgick till 8 143 vilket är en rekordnotering för ett enskilt år. Sedan starten 2016 har antalet förmedlade bostäder stadigt ökat, huvudsakligen tack vare framgångsrika samarbeten med fler hyresvärdar. Under 2023 skrevs avtal med sju nya hyresvärdar, med bestånd i fem olika kommuner, vilket ytterligare breddar utbudet för regionens bostadssökande. Bostadsförmedlingen hade som högsta notering 132 048 betalande kunder i kön under 2023, vilket överträffade prognoserna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En betydande händelse under året var sänkningen av förmedlingsavgiften för samtliga bostäder. Avgifterna reducerades till 800 kronor (tidigare 1000kr) för vanliga bostäder och 500 kr (tidigare 625 kr) för studentbostäder. Målet är att underlätta för grupper som står inför svårigheter på bostadsmarknaden, och sänkningen ses som särskilt positiv för låginkomsttagare som under året fått en än mer ansträngd ekonomi på grund av den höga inflationstakten. Sänkningen möjliggjordes av ökade intäkter och förbättrad ekonomi, drivna av ökad registrering i bostadskön och effektiviserade processer genom samarbetet med Boplats Syd, den kommunala bostadsförmedlingen i Skåne.

Under 2023 fortsatte arbetet med de övergripande målen om nöjda kunder och ett effektivt arbetssätt, vilka utarbetades i samarbete med Boplats Syd året innan. För att ytterligare förbättra vår digitala tjänst genomfördes flera uppgraderingar, inklusive lanseringen av Digital inkomstverifikation för att förenkla förmedlingsprocessen. En ny och förbättrad design av bostadsannonserna och en ny intern förvaltningsmodell introducerades också för att öka användarvänligheten och effektiviteten.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	36 791	35 259	33 157	30 962	27 797
Resultat efter finansiella poster	2 014	4 527	2 843	1 186	-1 146
Balansomslutning	30 470	28 776	36 563	31 062	27 892
Soliditet (%)	19,3	20,4	20,4	20,8	24,4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fond för utveckl.utg</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	12 646 953	20 000	-6 583 403	-327 409	<b>5 856 141</b>
Avskrivning egen upparbetning		-390 482		390 482		<b>0</b>
Omf fg års resultat				-327 409	327 409	<b>0</b>
Årets resultat					15 916	<b>15 916</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>12 256 471</b>	<b>20 000</b>	<b>-6 520 330</b>	<b>15 916</b>	<b>5 872 057</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår till 7 000 000 kr.

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 520 330
årets vinst	15 916
	<b>-6 504 414</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-6 504 414

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		36 712 286	35 030 308
Aktiverat arbete för egen räkning		1 673 812	0
Övriga rörelseintäkter		6 123 357	6 929 161
		<b>44 509 455</b>	<b>41 959 470</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-13 220 197	-11 007 148
Personalkostnader	2	-27 095 327	-23 710 976
Avskrivningar		-2 442 187	-2 696 249
Övriga rörelsekostnader		-2	-65
		<b>-42 757 713</b>	<b>-37 414 438</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 751 742</b>	<b>4 545 032</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		282 383	23 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-20 089	-41 053
		<b>262 294</b>	<b>-17 753</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 014 036</b>	<b>4 527 279</b>
Bokslutsdispositioner		-2 050 685	-4 923 833
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-36 649</b>	<b>-396 554</b>
Skatt på årets resultat		52 565	69 145
<b>Årets resultat</b>		<b>15 916</b>	<b>-327 409</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Affärssystem	4	12 825 127	13 450 916
		<b>12 825 127</b>	<b>13 450 916</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	5	139 717	135 943
		<b>139 717</b>	<b>135 943</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 270 181	4 320 866
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	1 485 573	1 248 933
Uppskjuten skattefordran		413 191	360 626
		<b>4 168 945</b>	<b>5 930 425</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 133 789</b>	<b>19 517 284</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Koncernkonto	7	10 769 274	6 327 293
Kundfordringar		283 449	1 344 350
Fodringar hos koncernföretag		54 186	0
Övriga fordringar		1 536 689	866 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		692 177	719 814
		<b>13 335 775</b>	<b>9 258 322</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 335 775</b>	<b>9 258 322</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 469 564</b>	<b>28 775 606</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital (1000 aktier)		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Fond för utvecklingsutgifter		12 256 470	12 646 953
		<b>12 376 470</b>	<b>12 766 953</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserad vinst eller förlust		-6 520 330	-6 583 403
Årets resultat		15 916	-327 409
		<b>-6 504 414</b>	<b>-6 910 812</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 872 056</b>	<b>5 856 141</b>
<b>Avsättningar</b>			
	8		
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 485 573	1 248 933
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 485 573</b>	<b>1 248 933</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	305
Leverantörsskulder		1 114 971	826 425
Skulder till koncernföretag		205 010	30 183
Övriga skulder		2 754 744	3 054 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19 037 210	17 759 408
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 111 935</b>	<b>21 670 532</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 469 564</b>	<b>28 775 606</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 751 742	4 545 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 794 761	2 915 136
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>4 546 503</b>	<b>7 460 168</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	1 006 716	399 186
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 795 492	-8 588 328
Förändring av leverantörsskulder	463 373	-17 069
Förändring av kortfristiga skulder	689 352	982 683
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 910 452</b>	<b>236 640</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-1 673 812	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-236 640	-236 640
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 910 452</b>	<b>-236 640</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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 etapp 1-4:	10%
Affärssystem etapp 5:	20%
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.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### **Avsättningar**

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningen avser pension VD.

### **Not 2 Medelantalet anställda**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Medelantalet anställda	38	37

### **Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader till koncernföretag	-20 000	-40 887
Övriga räntekostnader	-89	-166
	<b>-20 089</b>	<b>-41 053</b>

#### Not 4 Immateriella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 717 041	22 717 041
Aktiverat under året	1 673 812	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 390 853</b>	<b>22 717 041</b>
Ingående avskrivningar	-9 266 125	-6 994 421
Årets avskrivningar	-2 299 601	-2 271 704
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 565 726</b>	<b>-9 266 125</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 825 127</b>	<b>13 450 916</b>

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.

Vidareutveckling av den digitala förmedlingstjänsten har fortsatt i egen regi. Etapp 4 stängdes i november 2021 med en avskrivningstakt på 10%. Etapp 5 stängdes i december 2023 med avskrivningstakt på 20%.

#### Not 5 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 093 647	3 093 647
Inköp	146 360	0
Utrangering		0
Omklassificering		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 240 007</b>	<b>3 093 647</b>
Ingående avskrivningar	-2 957 704	-2 533 159
Utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-142 586	-424 545
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 100 290</b>	<b>-2 957 704</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>139 717</b>	<b>135 943</b>

#### Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 248 933	1 012 293
Inköp	236 640	236 640
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 485 573</b>	<b>1 248 933</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 485 573</b>	<b>1 248 933</b>

### **Not 7 Checkräkningskredit**

Bolaget har beviljats en checkkredit 20 mkr.

### **Not 8 Avsättningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
Belopp vid årets ingång	1 248 933	1 012 293
Årets avsättningar	236 640	236 640
	<b>1 485 573</b>	<b>1 248 933</b>

### **Not 9 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.

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

Årsredovisningen undertecknas i Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Anna Bergström  
Ordförande

Thord Hägg

Erik Andersson

Lena Westerlund Lind

Johan Källarsson

Hans Kårholm

Åsa Samuelsson

Mona Lindén  
Verkställande direktör

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

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Erik Svenson  
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](http://sign.uppsala.se). Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

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

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB för år 2023 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-32. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 35-54 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 5-32. 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, Hållbarhetsredovisning, än årsredovisningen och återfinns på sidorna 5-32. 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](http://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 2023 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 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 tryggsätt. 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 tryggsätt.

### 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, eller

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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-32 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig

Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-19 09:24:22 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt

Director

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-19 09:33:35 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Maria Josefine  
Jernebring

Datum

Lina Jernebring

Leveranskanal: E-post



# Års- och hållbarhetsredovisning 2023

Uppsala kommun Skolfastigheter AB



**SKOL  
FASTIG  
HETER**

Lägger grunden. Bygger framtida.

# Innehåll

VD har ordet .....	3
Sammanfattning i siffror 2023.....	4
Om rapporten.....	5
<b>Hållbarhetsredovisning.....</b>	<b>5</b>
Skolfastigheters verksamhet .....	6
Affärsmodell och värdekedja .....	6
Affärsplan .....	8
Ägardirektiv.....	8
Organisation och styrning.....	9
Statistik över Skolfastigheters medarbetare .....	9
Bolagsledning .....	10
Styrelse.....	10
Styrning.....	11
Väsentlighetsanalys och väsentliga områden .....	12
Målområden i Skolfastigheters hållbarhetsarbete.....	13
Hållbart fastighetsägande.....	14
Mål 2030 .....	14
Miljöprogrammet.....	14
Skolfastigheters miljöprogram .....	15
Certifiering enligt Miljöbyggnad silver .....	15
Representation utanför bolaget .....	15
Resultat väsentlighetsanalys för utsläpp av växthusgaser ...	16
Energieffektivisering .....	18
Nytt fastighetssystem .....	18
Attraktiv arbetsplats.....	21
Mål 2030 .....	21
Personalomsättning .....	21
Arbetsmiljö .....	21
Medarbetarhälsa.....	22
Flytt till nytt kontor .....	22
Ansvarsfull samhällsaktör.....	23
Mål 2030 .....	23
Trygga och hållbara lärmiljöer.....	23
Arbete med barnkonventionen .....	24
Fastigheter för alla – rättvis resursfördelning.....	24
Praktik sänker trösklarna till arbetsmarknaden .....	25
Affärsetiskt företagande.....	26
Mål 2030 (Affärsplan 2023) .....	26
Systematiskt kvalitetsarbete .....	26
Hållbara inköp och upphandling .....	27
Leverantörshantering.....	28
Motverkande av korruption .....	28
Riskanalys .....	29
Metod för riskhantering .....	29
Riskanalys 2023 .....	29
Väsentliga risker och arbetet under året .....	29

<b>Årsredovisning.....</b>	<b>33</b>
Förvaltningsberättelse .....	35
Resultaträkning.....	39
Balansräkning.....	40
Kassaflödesanalys.....	42
Noter.....	43
Underskrifter .....	54
Revisionsberättelse .....	55
Rapport om årsredovisningen.....	55
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.....	56
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten .....	56



Foto: Mostphotos

# VD har ordet

Under 2023 har Skolfastigheter firat 10 år som bolag. Från att ha varit fyra medarbetare från start 2013 så är vi snart 100 medarbetare. Vi har gått från att vara ett litet bolag till att bli ett medelstort bolag. Det ställer helt andra krav på oss, på många olika nivåer. Vi har löpande behövt utveckla våra arbetssätt och rutiner för att möta förväntningarna från vår ägare och vår beställare.

Skolfastigheter har fortsatt att utvecklas under året. Flera nyrekryteringar har skett med starka kandidater bland de som har sökt våra utannonserade tjänster. Vi har gjort en större satsning på att utveckla och tydliggöra informationsflödet i bolaget genom ett utvecklat ledarskap hos alla chefer. Arbetet med att säkra all data om våra fastigheter fortsätter, och vi utvecklar sättet att arbeta med våra projekt i både nyproduktion och underhåll. Vi fortsätter också arbetet med att utveckla våra interna processer och rutiner.

Skolfastigheters klimatarbete fortsätter med oförminskad styrka, och vi har under året upptagits som medlemmar i Uppsala klimatprotokoll.

Ett medlemskap i Uppsala klimatprotokoll innebär möjligheter att nätverka, dela kunskap, erfarenheter och goda exempel med andra medlemmar. Man åtar sig också ett antal utmaningar för att minska sina klimatavtryck.

2023 har varit ytterligare ett oroligt år sett ur ett omvärldsperspektiv. I vårt relativa närområde har Rysslands anfallskrig mot Ukraina fortsatt, och det har utbrutit en konflikt mellan Israel och Palestina. Det är också oroligt på flera andra håll i världen. Hur detta kommer att påverka Skolfastigheter framåt är svårt att bedöma i dagsläget. Den höga inflationen har börjat stanna av. Riksbanken har i november, efter åtta höjningar i rad av styrräntan, beslutat att pausa höjningarna. Det bör leda till att prisökningar avtar och låneräntor stabiliseras under kommande år.

Jag blickar tillbaka på 2023 och kan konstatera att risken jag såg inför året med mindre bostadsbyggande,




Foto: Göran Ekeberg/Add Light AB

på grund av den höga inflationen och medföljande högre räntor och byggkostnader, har realiserats. Flera av våra sedan tidigare planerade både nyproduktioner och större underhållsprojekt har pausats från beställaren. Det påverkar vårt bolag negativt med bland annat uteblivna intäkter. Vi bevakar läget och gör noggranna avväganden av kommande rekryteringsbehov. Vi kommer dock inte att behöva minska vår redan befintliga personalstyrka.


Jag ser fram emot ett lugnare 2024. Ett år med mindre produktion än planerat, då vi kan säkerställa att vår organisation är formerad på bästa sätt med rätt förutsättningar när produktionen så småningom tar fart igen.

**Mikael Carstensen**  
Vd på Skolfastigheter

# Sammanfattning i siffror 2023



Antal fastigheter:  
**146**



Antal byggnader\*:  
**533**


Omsättning	<b>895 mnkr</b>
Vinst	<b>56 mnkr</b>
Soliditet	<b>16 %</b>
Marknadsvärde på fastighetsbestånd	<b>11,9 mdkr</b>
Antal förvärv	<b>2</b>
Antal upphandlingar (tecknade entreprenadkontrakt)	<b>3</b>
Antal genomförda myndighetsbesiktningar	<b>742</b>
Antal felanmälningar	<b>17 800</b>
Antal genomförda arbetsplatsträffar	<b>10</b>

**40 000 barn och ungdomar**  
vistas dagligen i våra skollokaler

Inrapporterad tränad tid:  
**908** timmar

Kundnöjdhet  
NKI: **67** (68)

Antal pågående projekt:  
**121**



Antal anställda (medeltal)	<b>92</b>
Antal nya medarbetare under 2023	<b>15</b>

Total energiförbrukning\*\*  
**156,5**  
kWh/m<sup>2</sup>

\* Nytt sätt att räkna fr o m 2023, även komplementbyggnader ingår nu (bland annat miljöstationer och förråd).

\*\* Normalårskorrigerat värde

## Hållbarhetsredovisning



**Om rapporten**  
Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav på upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning, i enlighet med årsredovisningslagen, återfinns på sidorna 5-32. Skolfastigheters styrelse är ansvarig för upprättande och innehållet av hållbarhetsrapporten.

Foto: Alex Giacomini / Lilla produktionsbolaget



# Skolfastigheters verksamhet

## Affärsmodell och värdekedja

Skolfastigheter bygger och förvaltar funktionella och ekonomiskt effektiva fastigheter för pedagogiska miljöer. I bolagets 146 fastigheter med 533 byggnader läggs grunden för barns och ungas framtid, därigenom skapas värde för Uppsala.

Skolfastigheters kärnverksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Cirka 6 000 anställda och 40 000 elever och förskolebarn vistas dagligen i bolagets skolor och förskolor. Det ställer höga krav på att lokaler och utemiljöer är i gott skick och stödjer verksamhetens syfte.

I ett växande Uppsala ökar behovet av platser i skola och förskola, vilket gör nyproduktion till en betydande del av Skolfastigheters verksamhet. Parallellt med

nyproduktion finns ett fortsatt stort underhållsbehov av de äldre fastigheterna.

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

Skolfastigheters medarbetare och deras engagemang är en förutsättning för att bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt. Medarbetarna har under året involverats i verksamhetsutveckling genom processkartläggning. Den bidrar till ökad digitalisering, mer enhetlighet, tydlighet kring ansvar och roller samt

ökad kvalitet. Det ska vara lätt för medarbetare att agera rätt och bidra till att ytterligare öka kundnöjdheten.

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

I Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram är det stort fokus på att minska utsläppen av växthusgaser. För att arbeta mot det målet bygger Skolfastigheter en del av sina förskolor och skolor i trä, vilket ger ett mindre klimatavtryck än att bygga med många andra material. Skolfastigheters påverkan på hållbarhetskrav i upphandlingar är stor. Arbetet framåt kommer att fokusera på att samordna hållbarhetsfrågan för att uppfylla ökade hållbarhetskrav från kommunen.

Det ramavtal som tydliggör gränsdragningen för nyproduktion av pedagogiska lokaler samt hyresförhållandet mellan Skolfastigheter och kommunen har vidareutvecklats. Ändringarna träder i kraft 2024. Fastigheterna hyrs ut till Uppsala kommun, som genom ett internt hyresförhållande hyr ut lokalerna till utbildningsförvaltningen, vilka bedriver verksamhet i Skolfastigheters skolor och förskolor.

I enstaka fall hyrs även fastigheter ut till externa aktörer. Hyresförhållandet genererar flera intressenter för Skolfastigheter; själva hyresgästen, samt de verksamheter som vistas i lokalerna. Om en fastighet inte används i pedagogiskt syfte, av Uppsala kommun eller extern aktör, avyttras fastigheten.

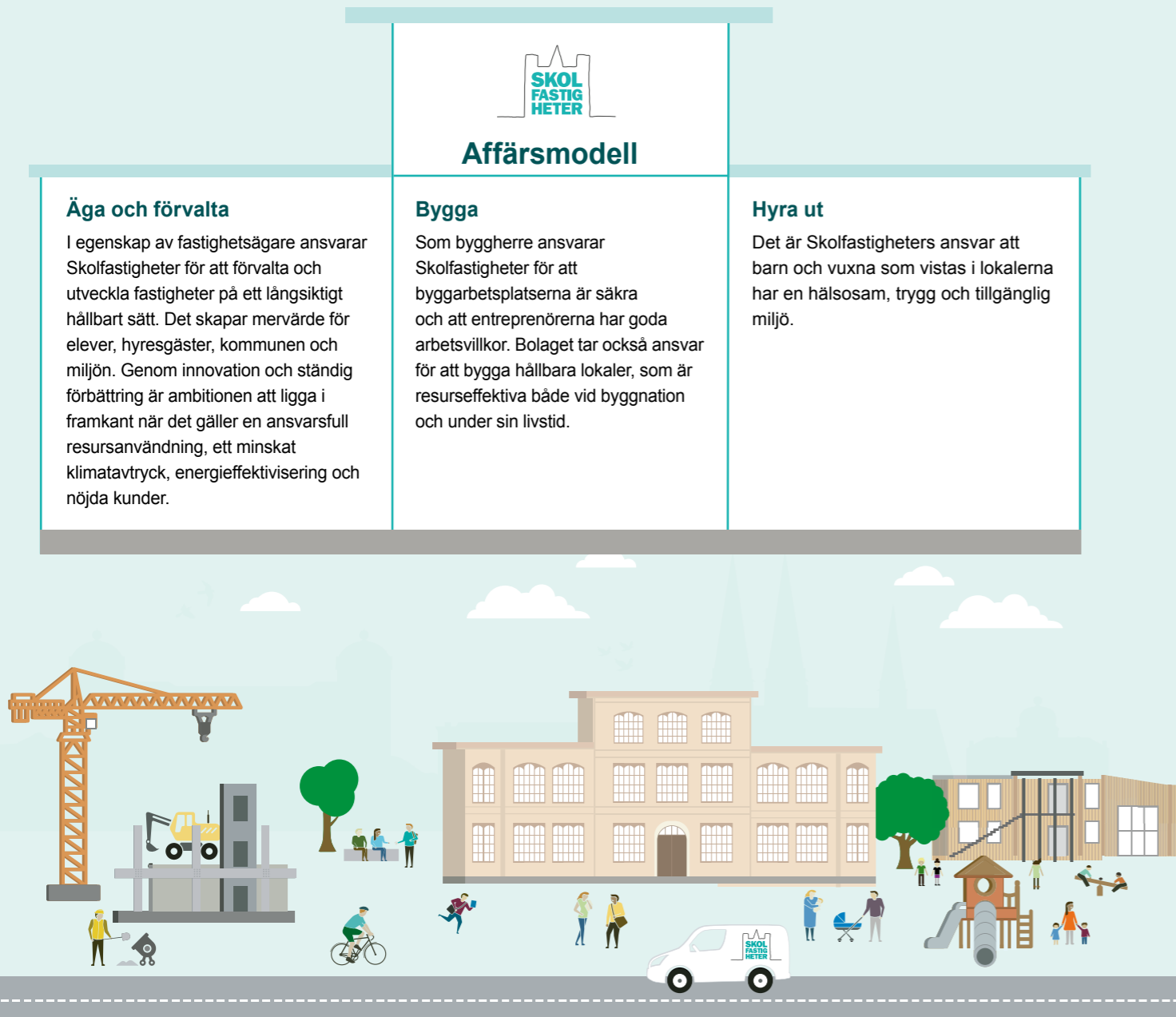
De hyresintäkter Skolfastigheter får, återinvesteras genom drift- och underhållsåtgärder i bolagets fastigheter.

Skolfastigheter har för avsikt att utveckla arbetet om väsentlig påverkan, risker och möjligheter kopplade till bolagets värdekedja. Målet är att strukturera värdekedjan på aktörsnivå för att tydliggöra Skolfastigheters beroenden och samverkan med aktörer.

Identifierade delar av Skolfastigheters värdekedja utifrån affärsmodellen är exempelvis:

- byggnation; utvinning av virke för byggnation samt rivning och avfall.
- förvaltning; utvinning av material till produkter som används i drift och underhåll, hur barn och pedagoger använder lokalerna, samt hur avfall hanteras inom fastigheten.

Följande intressenter har identifierats i värdekedjan som relevanta för företaget att involvera i sitt fortsatta hållbarhetsarbete; kunder och slutkunder, ägare, medarbetare och leverantörer.



## Affärsplan

Uppsala kommun har fyra gemensamma fokusmål som anges i kommunens övergripande styrdokument Mål och budget. Dessa ska bidra till en gemensam kraftsamling och förflyttning av hela kommunkoncernen. Målen i Agenda 2030 är integrerade i kommunfullmäktiges fyra fokusmål. De sätter fokus på ett gott liv i ett hållbart samhälle och en modern kommun.

Skolfastigheter är med och förverkligar Uppsala kommuns fokusmål i styrdokumentet Mål och budget genom bolagets affärsplan. Affärsplanen innehåller kommunens fokusmål och uppdrag samt Skolfastigheters fyra målområden; hållbart fastighetsägande, ansvarsfull samhällsaktör, attraktiv arbetsplats och affärsetiskt företagande.

Skolfastigheters affärsplan tas fram årligen och har en tidshorisont om tre år. Alla medarbetare är delaktiga i att ta fram aktiviteter för kommande års affärsplan.

Uppföljning av affärsplanen görs två gånger per år till bolagets styrelse och tre gånger per år till ägaren Uppsala Stadshus AB.

Affärsplanen fastställer också bolagets ekonomiska ram genom budget och innehåller en plan för internkontroll för att hantera och förebygga bolagets största risker. Den följs upp årligen av styrelse och ägare.

Under slutet av 2022 reviderades Skolfastigheters långsiktiga bolagsmål. Alla chefer deltog i workshoppar där så kallade Smarta mål (specifika, mätbara, accepterade, realistiska, tidsatta) arbetades fram för att bättre kunna följa upp bolagets måluppfyllnad. Resultatet blev att vissa mål ströks medan andra formulerades om. Måläret är fortsatt 2030.

Under 2023 har bolagsledningen återigen arbetat om de långsiktiga målen. De gäller som tidigare till 2030 och ingår i 2024–2026 års affärsplan.

FN:s agenda för hållbar utveckling balanserar tre dimensioner: den ekonomiska, den sociala och den ekologiska. Förutom målen i Agenda 2030, som är integrerade i affärsplanen genom Mål och budget, styrs en stor del av miljöarbetet på Skolfastigheter utifrån Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram. Långsiktiga mål som anges i kommunens miljö- och klimatprogram är giftfri miljö 2050 och hållbara resursflöden, klimatneutralt Uppsala 2030 för ett klimatpositivt Uppsala senast 2050, samt ett klimatanpassat Uppsala.

### Vision

Vi är bäst i klassen på trygga och hållbara lärmiljöer

### Mission

Vi lägger grunden för barn och ungas framtid

### Värdegrund

Vi är engagerade  
Vi visar respekt  
Vi tar ansvar



## Ägardirektiv

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

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

### Specifika ägardirektiv:

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

### Ägardirektiv som är särskilt relevanta utifrån ett hållbarhetsperspektiv:

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

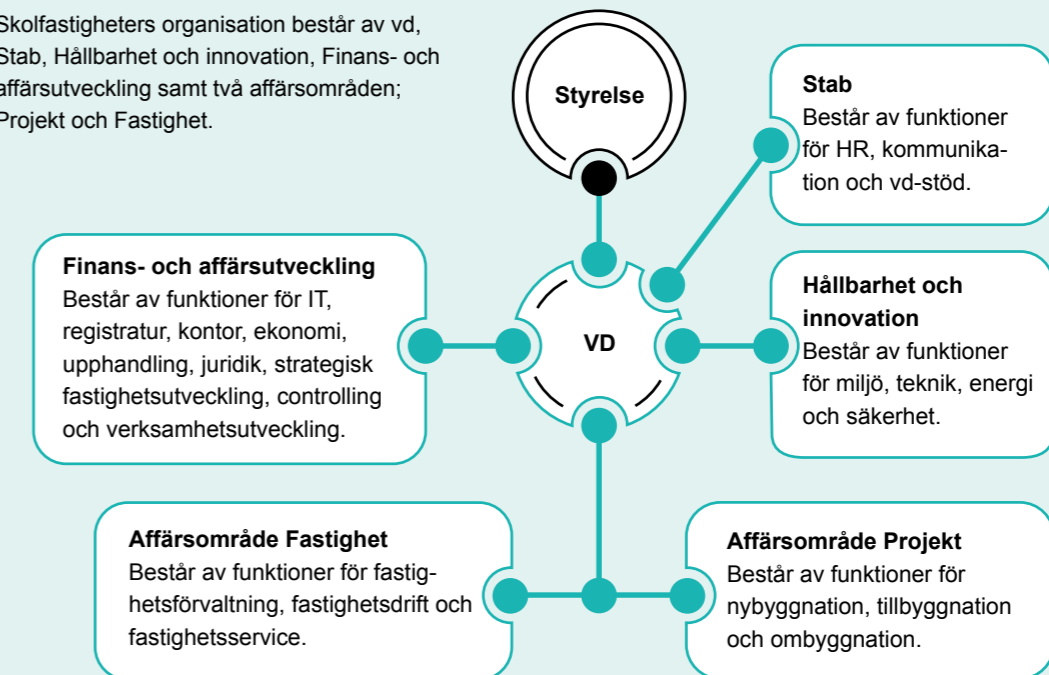
# Organisation och styrning

Kommunfullmäktige är kommunens högsta beslutande organ. Kommunstyrelsen leder och samordnar förvaltningen av kommunens angelägenheter. De kommunala bolagsstyrelserna ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med fullmäktiges styrdokument, och regleras via beslutad ägarpolicy, bolagsordning och ägardirektiv. Uppsala Stadshus AB är moderbolaget i Stadshuskoncernen.

Uppsala Stadshus AB leder och samordnar verksamheten i bolagskoncernen.

Mål och budget är kommunens övergripande styrdokument. Bolagsstyrelsen ansvarar för att bidra till att uppnå kommunfullmäktiges fokusmål i styrdokumentet. Läs mer i kapitlet Skolfastigheters verksamhet.

Skolfastigheters organisation består av vd, Stab, Hållbarhet och innovation, Finans- och affärsutveckling samt två affärsområden; Projekt och Fastighet.



## Statistik över Skolfastigheters medarbetare

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Totalt	Medelålder
Kvinnor	0	8 27,6 %	11 37,9 %	7 24,1 %	3 10,3 %	29 31,5 %	46
Män	2 3,2 %	13 20,6 %	11 17,5 %	28 44,4 %	9 14,3 %	63 68,5 %	49
Totalt	2 2,2 %	21 22,8 %	22 23,9 %	35 38 %	12 13 %	92	48

- Totalt 92 medarbetare (medeltal)
- Bolagsledning: fyra kvinnor och två män (per 31 december)
- Chefer: tre kvinnor och tolv män (per 31 december)

## Bolagsledning

Bolagsledningen består utöver vd av affärsområdeschef fastighet, affärsområdeschef projekt och tillförordnad hållbarhets- och innovationschef, tillförordnad ekonomichef, vd-assistent, och från och med hösten 2023 också HR-generalist.

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

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



**Mikael Carstensen,**  
vd,  
anställd 2021



**Ann-Sofie Hååg,**  
vd-assistent,  
anställd 2013



**Therese Lundborg,**  
affärsområdeschef projekt,  
tillförordnad hållbarhets- och  
innovationschef, anställd 2023



**Simon Mughrabi,**  
affärsområdeschef fastighet,  
anställd 2023



**Marie Johansson,**  
tillförordnad ekonomichef,  
anställd 2018



**Lisa Shine,**  
HR-generalist,  
anställd 2018

## Styrelse

Skolfastigheters styrelse har som övergripande uppdrag att strategiskt leda bolaget enligt kommunens inriktningsmål och uppdrag, samt ansvarar även för organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska försäkra sig om att vd har en tillfredsställande kontroll över bokföring, medelsförvaltning och övriga ekonomiska förhållanden. Hur väl Skolfastigheter uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Uppsala Stadshus AB i samband med tertialbokslut och årsbokslut.

Styrelsemedlemmarna är politiskt tillsatta och speglar Uppsalas kommunfullmäktiges sammansättning.

Styrelsen består av nio ledamöter och fem suppleanter. Under 2023 har styrelsen haft elva sammanträden (ett konstituerande, åtta ordinarie och två extra sammanträden). Styrelsen har också haft ett tvådagars internat på våren, samt en heldag under hösten. Syftet var att arbeta med strategiska frågor, internkontroll och risker, samt att få fördjupad kunskap om bolagets verksamhet.

### Skolfastigheters styrelse hade per 2023-12-31 följande sammansättning:

#### Ledamöter

Hanna Victoria Mörck (V), ordförande, Jonas Petersson, vice ordförande (C), Andreas Larsson (S), Göran Hedefalk (S), Babiker El-Obeid (S), Kristina Paldanius Engström (S), Mats B Andersson (M), Maris Rasul (M), Maria Nilsson (KD).

#### Suppleanter

Sandra Sangwan (S), Oskar Reimer (MP), Ulf Tillman (UP), Sara Vamne (C), Camilla Westerborn (L).

#### Förändringar i Skolfastigheters styrelse under 2023:

Lena Stray Schläger (KD) lämnade uppdraget som ledamot i styrelsen och ersattes av Maria Nilsson (KD) från och med 2023-04-24.

Fredrik Hultman (M) lämnade uppdraget som ledamot i styrelsen och efterträddes av Mats B Andersson (M) från och med 2023-11-06.

## Styrning

Bolagsledningen har det yttersta ansvaret för Skolfastigheters hållbarhetsarbete och för att nå uppsatta hållbarhetsmål. Inom enheten Hållbarhet och innovation arbetar tekniskt sakkunniga inom olika discipliner tillsammans med en miljöstrateg. Ett av enhetens uppdrag är att arbeta strategiskt och vägleda, stödja och samordna bolagets hållbarhetsarbete.

Som ett helägt kommunalt bolag ansvarar Skolfastigheter för att verksamheten bedrivs i enlighet med Uppsala kommuns styrdokument samt beslutad bolagsordning och ägardirektiv.

Skolfastigheter ska även följa kommunens styrdokument så som policyer, riktlinjer, program och planer som är riktade till bolagsstyrelsen. 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:
<b>Miljö</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riktlinje för hantering av förorenade områden i Uppsala kommun</li> <li>Riktlinje för hållbar användning av lokaler och anläggningar</li> <li>Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola</li> <li>Program för mobilitet och trafik</li> <li>Energiprogram 2050</li> <li>Miljö- och klimatprogram och handlingsplan 2022–2025</li> <li>Avfallsplan – program och handlingsplan för ett cirkulärt Uppsala utan avfall</li> </ul>
<b>Sociala förhållanden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Program för krisberedskap 2020–2023</li> <li>Program för trygghet, säkerhet och brottsförebyggande arbete</li> <li>Policy för digital transformation</li> <li>Policy för kommunikation</li> <li>Policy för hållbar utveckling</li> <li>Policy och riktlinjer för upphandling och inköp</li> </ul>
<b>Mänskliga rättigheter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Program och handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning</li> <li>Handlingsplan för att främja mänskliga rättigheter och motverka diskriminering och rasism i Uppsala kommun</li> <li>Riktlinje för medborgardialoger</li> <li>Riktlinje för synpunktshantering, felanmälan, avvikelser och servicemätning</li> <li>Riktlinje för samhällskommunikation</li> </ul>
<b>Personal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riktlinje för hälsofrämjande arbetsmiljö</li> <li>Riktlinje för kompetensförsörjning</li> <li>Rutin för att förebygga och hantera kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier</li> <li>Arbetsgivarpolicy för medarbetarskap, ledarskap samt arbetsmiljö och samverkan</li> <li>Policy för trygghet och säkerhet</li> <li>Riktlinje för informations säkerhet</li> </ul>
<b>Motverkande av korruption</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Policy och riktlinje mot mutor</li> <li>Policy och riktlinje för representation och gåvor</li> <li>Policy och riktlinje för upphandling och inköp</li> <li>Riktlinjer för bisyssla i Uppsala kommun</li> </ul>

# Väsentlighetsanalys och väsentliga områden

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

Skolfastigheter genomförde sin första väsentlighetsanalys 2018, som sedan vidareutvecklades 2021. För att hålla väsentlighetsanalysen relevant har en ny analys utförts under 2023. I och med införandet av det nya EU-direktivet för hållbarhetsrapportering, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), så har den nya dubbla väsentlighetsanalysen utförts i enlighet med detta. Skolfastigheter kommer att omfattas av EU-direktivet för räkenskapsåret 2025.

Den dubbla väsentlighetsanalysen har identifierat bolagets väsentliga områden, det vill säga de hållbarhetsområden som bolaget ska arbeta med. Analysen är baserad på utkast av EU-direktivets standarder, European Sustainability Reporting Standards (ESRS), som är daterat november 2022. Arbetet med de väsentliga områdena och ett integrerat hållbarhetsperspektiv i affärsplanen är pågående. Det kommer att ligga som grund för Skolfastigheters fortsatta arbete och prioriteringar inom hållbarhetsområdet.

Arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen har genomförts i en tvärfunktionell konstellation. Relevanta medarbetare från respektive verksamhetsgren har tillsammans med bolagsledning och styrelse varit involverade i arbetet. Det har

även kompletterats med synpunkter från bolagets intressenter. Analysen har fokuserat på både konsekventiell påverkan och finansiell påverkan utifrån hållbarhetsparametrarna miljö, sociala förhållanden och styrning. Detta för att identifiera var bolaget har störst påverkan på människa och miljö, samt inom vilka hållbarhetsområden som bolaget påverkas finansiellt. Använd metod och genomförd analys har följt rekommendationer från European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) samt EU-direktivets standard ESRS 1 Allmänna krav, daterat november 2022, för hur en dubbel väsentlighetsanalys bör genomföras.

Intressentdialog är en central del av ett företags arbete med att identifiera, förebygga, åtgärda och ta ansvar för negativ påverkan på människor och samhälle som är orsakad av företagets verksamhet. För Skolfastigheter innebär det att ta tillvara på intressenternas perspektiv och väga in dem i sin bedömning om vad som är verksamhetens väsentliga påverkan. De intressentdialoger som har genomförts innefattar Skolfastigheters kunder och slutkunder, ägare, medarbetare och leverantörer. Intressenternas bedömning och perspektiv gällande Skolfastigheters påverkan har vägts in i det slutgiltiga resultatet. Dialogen har förts i form av intervjuer.

Till följd av Skolfastigheters pågående arbete med väsentliga områden behålls målområden i nuvarande affärsplan för vidare utveckling, fram tills bolaget omfattas av direktivet under räkenskapsåret 2025.



Foto: Göran Ekeberg /Add Light AB

## Målområden i Skolfastigheters hållbarhetsarbete

### Hållbart fastighetsägande

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

Resursanvändning, i synnerhet energiförbrukning, materialval och utsläpp av växthusgaser, är områden som Skolfastigheter som fastighetsägare har stor möjlighet att påverka. Förändringar i klimatet med konsekvenser som uttorkning av mark och sprickbildning i väggar, skyfall med översvämning samt höga inomhustemperaturer, påverkar såväl 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 medarbetarna 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 Skolfastigheters byggnader, vilket gör barnperspektivet viktigt för bolaget som fastighetsägare. Lokaler som barnen vistas i ska vara säkra och trygga. Som kommunalt bolag ser Skolfastigheter det som sitt ansvar att bidra till att studenter eller personer som står långt ifrån arbetsmarknaden får möjlighet att göra praktik.

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. Detsamma gäller leverantörshandling och kravställen i leverantörsledet.

Bidrar till Agenda 2030:



# Hållbart fastighetsägande

Genom ansvarsfull resursanvändning och långsiktig fastighetsförvaltning möter Skolfastigheter hyresgästernas behov och bidrar till att Uppsala växer smart och hållbart. Med resurser menas här energi och material som framställs ur ändliga råvaror. Här kan besparingar genom återvinning, återanvändning och energieffektivisering minska uttag av jordens begränsade resurser. Samtidigt kan bolagets utsläpp av växthusgaser minska. I affärsmodellen strävar bolaget mot en cirkulär ekonomi där resurser används mer ansvarsfullt. Skolfastigheter bygger för framtiden och nyproduktion certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. Detta säkerställer en kvalitetssäkrad produktion, energisnål fastighetsdrift, giftfria material och en god inomhusmiljö.

## Mål 2030

- Kundnöjdhet, Nöjd kundindex (NKI) 80
- Bolaget ska årligen minska sina utsläpp av växthusgaser (Basår 2021)
- Inköpt energi ska minska med 30 procent, basår 2019 (15 procent minskning till 2023)
- Installerad effekt sol 4 MW (megawatt)

**Kundnöjdhet, (NKI): 67 (68)**

Stabil riktning mot målet 75 procent 2025 och 80 procent 2030.

## Miljöprogrammet

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

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

Avtal för klimatallokerad fjärrvärme har tecknats med Vattenfall. Allokerad fjärrvärme innebär att fjärrvärmens produceras med biobränsle eller spillvärme. Bolaget köper också fossilfri el som produceras med vatten- och vindkraft.

Endast en fossileldad oljepanna och två reservoljepannor finns kvar i fastighetsbeståndet. Övergången till fossilfria alternativ för samtliga oljepannor har påbörjats under året, men kommer inte hinna slutföras innan årsskiftet.

Skolfastigheters samtliga egna fordon är anpassade för fossilfria drivmedel som till exempel biogas, biodiesel och el.

Skolfastigheter miljöprövar byggvaror och produkter genom Byggvarubedömningen. I alla större ny- och ombyggnadsprojekt dokumenteras byggmaterialen i loggböcker. Kravet är att 80 procent av produkterna ska uppfylla kriterierna ”rekommenderat” eller ”accepterat”.

Rekommenderade produkter ska väljas framför accepterade, så långt det är möjligt.

Vid mindre underhållsprojekt ställs krav på entreprenören att miljöpröva produkter. Dessa behöver då inte dokumenteras i loggböcker.

**Hälsosamma utbildningsmiljöer:** Skolfastigheter ska genom framtagna rutiner säkerställa att signaler om byggnadsrelaterad ohälsa i lokalerna utreds snabbt, åtgärdas och upphör. Att ha kunskap om fastigheternas skick och kunna arbeta förebyggande är också en viktig del i arbetet.

**Egenkontroll enligt miljöbalken:** Skolfastigheter ska göra regelbundna riskbedömningar, ha rutiner för förebyggande arbete och säkerställa att bolaget följer gällande lagstiftning.

Skolfastigheter ska säkerställa en hälsosam inomhusmiljö. Vid utredning av misstänkt byggnadsrelaterad ohälsa tillämpas Arbetsmiljöverkets och Swesias utredningsmetodik.

Bolaget har beslutat att undersöka sina fastigheter för att förebygga hälsoproblem. Detta har inte hunnit genomföras under året.

Skolfastigheter har under året påbörjat arbetet med att se över egenkontrollen för att förebygga och kontrollera tillväxt av legionellabakterier i varm- och kallvattenkretsar.

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

Under året har långsiktiga mål och delmål fortsatt att utvecklas. Resultatet kommer att synas i nästa års

## Skolfastigheters miljöprogram

	Klimatneutralt byggande och förvaltande	Giftfri miljö	Minimerad och ansvarsfull resursanvändning	Klimatanpassning
<b>Cirkulär ekonomi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimatsmarta materialval</li> <li>• Transportarbete (egna, upphandlade)</li> <li>• Energianvändning</li> <li>• Klimatdeklaration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimering av farliga ämnen</li> <li>• Kontroll och sanering förorenad mark och byggnader</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öka andelen material till återanvändning och återvinning</li> <li>• Minska andelen avfall som går till förbränning och deponi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bygga och förvalta mot ett förändrat klimat</li> </ul>

	Ingen hälsorisk att vistas i våra lokaler	Kontroll och rutiner
<b>Hälsosamma utbildningsmiljöer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hantering av byggnadsrelaterad ohälsa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förebyggande kontroll av fastighetsskador och utrustning</li> </ul>



	Förebyggande arbete, kontroll och rutiner	Lagefterlevnad	Riskbedömning
<b>Egenkontroll enligt miljöbalken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rutiner, förebyggande arbete och kontroll</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Säkerställa att Miljöbalken följs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifiera de största miljö och hälsoriskerna i verksamhet</li> </ul>



	Miljöstyrning i projekt (extern)	Intern miljöstyrning	Tydliga mål och utvecklat arbetssätt
<b>Miljöstyrning</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anvisningar för miljökrav</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Styrning enligt ledningssystem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Smarta mål på lång och kort sikt och tydlig uppföljning</li> </ul>



hållbarhetsredovisning. Bolaget har också genomfört en väsentlighetsanalys för utsläpp av växthusgaser från den egna verksamheten. Detta för att se vilka aktiviteter som bidrar till de största utsläppen. Arbetet innefattade även att kartlägga utsläpp inom scope 3 (bolagets indirekta utsläpp i värdekedjan) enligt GHG-protokollets företagsstandard, se faktaruta. Baserat på resultatet från väsentlighetsanalysen ska tre av de 15 kategorierna inom scope 3 prioriteras i Skolfastigheters kommande arbete.

## Certifiering enligt Miljöbyggnad silver

Skolfastigheter certifierar all nyproduktion enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. Under året har ett byggprojekt klarat kraven för en slutgodkänd certifiering. Sex byggnader har klarat en preliminär certifiering.

## Representation utanför bolaget

Sedan 1 juni 2023 är Skolfastigheter medlem i Uppsala klimatprotokoll: ett lokalt nätverk av företag, offentlig verksamhet, universitet och föreningar som arbetar tillsammans för att öka takten i klimatomställningen. Syftet är att länka samman bolagets klimatarbete med andra aktörer i Uppsala kommun. Det finns sju kriterier för medlemskapet (<https://klimatprotokollet.uppsala.se/>). Ett av dessa är att ta klimatledarskap för att minska de egna utsläppen av växthusgaser, i linje med Parisavtalet, vilket innebär 14 procent per år fram till 2030.

Skolfastigheter deltar även i Uppsala kommuns klimat- och energinätverk.

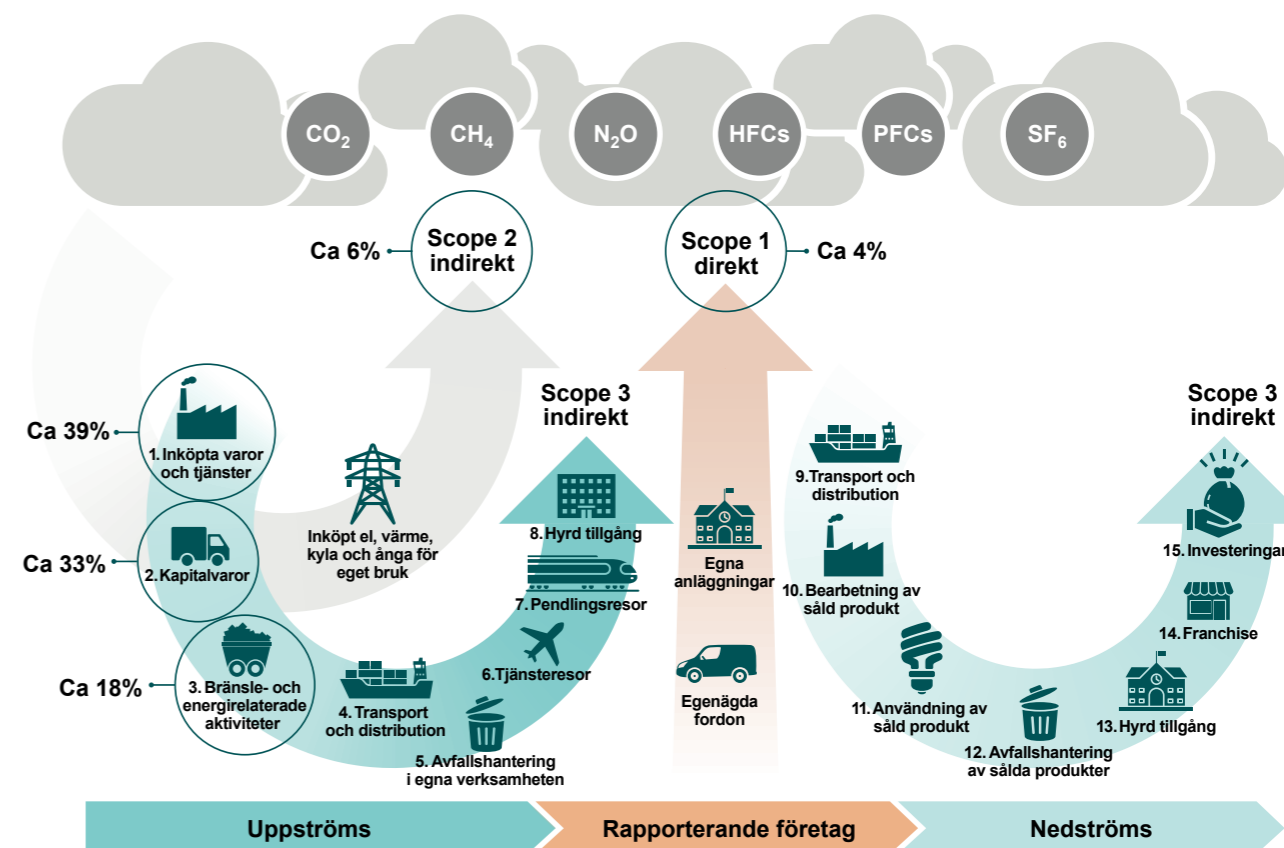
### Resultat väsentlighetsanalys för utsläpp av växthusgaser

Analysen är baserad på verksamhet under 2021. Skolfastigheter har störst klimatpåverkan inom scope 3 (bolagets indirekta utsläpp i värdekedjan): främst genom inköpta varor och tjänster, kapitalvaror samt bränsle och energirelaterade tjänster.

Tabellen nedan visar en sammanställning över utsläpp inom scope 3 och de utsläppskategorier

som är relevanta för Skolfastigheter. Beräkningar i kategori 3.1 och 3.2 är mer osäkra, eftersom de baseras på verksamhetsdata i form av investeringskostnader och färdigställda BTA-ytor (bruttoarea), kopplade till renovering, ombyggnad, tillbyggnad och nyproduktion.

Utsläppskategori 3	Bedömning	Motivering
1. Inköpta varor och tjänster	Inkluderas	Beräkning baserad på investeringskostnader. Resultatet indikerar att kategori 1 ger upphov till störst klimatpåverkan av samtliga kategorier i scope 3.
2. Kapitalvaror	Inkluderas	Beräkning baserad på ytor för nyproduktion (bruttoarea). Resultatet visar att kategori 2 ger upphov till näst störst klimatpåverkan av samtliga kategorier i scope 3.
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Inkluderas	Beräkning baserad på data från scope 1 och 2 (bränsle i bilar och pannor, el och värme). Resultatet visar att kategori 3 ger upphov till den tredje största klimatpåverkan av samtliga kategorier i scope 3.
4. Uppströms transport och distribution	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.
5. Avfallshantering i egna verksamheten	Exkluderas	Ingen data för genererat avfall finns tillgänglig. Baserat på information om avfall förväntas avfallshanteringen ge upphov till en liten andel av den totala klimatpåverkan.
6. Tjänsteresor	Exkluderas	Få tjänsteresor genomfördes under 2021, varav majoriteten med tåg och buss som genererar en låg klimatpåverkan i jämförelse med kategori 1–3.
7. Pendlingsresor	Exkluderas	Korta pendlingsresor med kollektivtrafik och bil. Klimatpåverkan förväntas vara liten i jämförelse med kategori 1–3.
8. Uppströms hyrda tillgångar	Exkluderas	Ett litet antal hyrda tillgångar med en totalt liten yta i jämförelse med ägda fastigheter. Klimatpåverkan i kategorien förväntas vara liten jämfört med kategori 1–3.
9. Nedströms transport och distribution av sålda produkter	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.
10. Bearbetning av sålda produkter	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.
11. Användning av sålda produkter	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.
12. Avfallshantering av sålda produkter	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.
13. Nedströms hyrda tillgångar	Exkluderas	Beräkning baserad på data för privata hyresgästers verksamhetsel. Privata hyresgäster står för en liten andel av den totala uthyrningsbara ytan och beräkningen indikerar att klimatpåverkan är låg i jämförelse med kategori 1–3. Då elförbrukning ingår i hyran för de kommunala hyresgästerna redovisas dessa utsläpp under scope 2.
14. Franchise	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.
15. Investeringar	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.



Uppskattad procentuell fördelning av Skolfastigheters totala klimatpåverkan i scope 1, scope 2 och kategorierna inom scope 3, baserat på resultatet från väsentlighetsanalysen för 2021. Skolfastigheter har störst klimatpåverkan inom scope 3. 39 procent av bolagets klimatpåverkan finns i kategorin Inköpta varor och tjänster, 33 procent i kategorin Kapitalvaror samt 18 procent i kategorin Bränsle och energirelaterade tjänster.

Källor: <https://www.epa.gov/climateleadership/scope-1-and-scope-2-inventory-guidance>  
[https://ghgprotocol.org/sites/default/files/standards/Corporate-Value-Chain-Accounting-Reporting-Standard\\_041613\\_2.pdf](https://ghgprotocol.org/sites/default/files/standards/Corporate-Value-Chain-Accounting-Reporting-Standard_041613_2.pdf)

Resultatet av väsentlighetsanalysen för 2021 presenteras i form av uppskattad procentuell fördelning mellan scope 1, 2 och 3 (utsläppskategori 1–3). Se bild ovan. Fördelningen baseras på resultatet för scope 2 med market-based method, enligt GHG-protokollets företagsstandard. Resultatet indikerar att den största klimatpåverkan inom scope 1–3 uppstår i scope 3.

Eftersom processen för datainsamling utvecklas under kommande år, kan basåret (i nuläget 2021) behöva korrigeras för att säkerställa att resultaten ska vara jämförbara.

Väsentlighetsanalysen har genomförts med hänsyn till tillgängligheten på data, samt klimatpåverkan i form av kategorier som förväntats ge upphov till störst utsläpp av växthusgaser. Analysen har inte tagit hänsyn till kategorier som har mindre betydelse ur klimatsynpunkt, men som kan komma att vara viktiga för Skolfastigheters intressenter. Detta kan dock komma att genomföras i framtiden.

Skolfastigheter har beräknat utsläpp av växthusgaser från scope 1 och 2 för åren 2021–2022. Beräkningarna ska kvalitetssäkras och redovisas tillsammans med 2023 års utsläpp, enligt bolagets långsiktiga mål i nästa års hållbarhetsredovisning.

#### Beräkningar enligt GHG-protokollet:

Skolfastigheter beräknar sina utsläpp enligt GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol Corporate Standard, <https://ghgprotocol.org>). Enligt standarden sker rapportering av utsläpp uppdelat i scope 1, scope 2 och scope 3.

**Scope 1** innefattar direkta utsläpp av växthusgaser från bolagets egna aktiviteter. Det vill säga egna fordon, bränsle- och drivmedel samt läckage av köldmedier.

**Scope 2** innefattar indirekta utsläpp av växthusgaser från inköpt energi till exempel el, när- och fjärrvärme.

**Scope 3** innefattar bolagets indirekta utsläpp av växthusgaser i värdekedjan. Skolfastigheter har mindre möjlighet att påverka aktiviteter inom scope 3, eftersom utsläppen sker i kund- och leverantörsledet. Bolagets påverkan sker i stället genom att ställa krav på leverantörer. För scope 3 saknas ännu tillräckligt tillförlitliga data för beräkningar. Därför redovisas dessa aktiviteter mer schablonmässigt i väsentlighetsanalysen. Skolfastigheter kommer att vidareutveckla arbetet med att ta fram mer kvalitetssäkrade data för prioriterade kategorier inom scope 3, samt utveckla målsättningen för dessa.

## Energieffektivisering

Skolfastigheter har tagit nästa steg i arbetet med att effektivisera energianvändningen.

### Process: Genomföra mediauppföljning

Under året har Skolfastigheter lanserat en ny process som heter Genomföra mediauppföljning. Den handlar om systematisk och kontinuerlig uppföljning, analys och kvalitetssäkring av bolagets förbrukning av media. Med media menas el, värme och förbrukning av vatten.

En rapport över förbrukning av el, värme och vatten tas fram varje månad. Om resultaten avviker fungerar dokumentationen som verktyg för felsökning. Den ger även en överblick över vilka skolor och förskolor som har en oförändrad eller ökad energiförbrukning jämfört med föregående år.

Uppföljningen visar också hur olika åtgärder har påverkat energiförbrukningen och kan därför användas som ett lärande verktyg. Det skapar möjligheter för ökad kunskap om vilka åtgärder som sparar energi.

### Energibudget per skola/förskola

För att sträva mot Skolfastigheters mål att minska energiförbrukningen med 30 procent till 2030 (basår 2019) har ett arbete påbörjats med att ta fram en energibudget för varje fastighet. Energibudgeten kommer att ange specifika mål för varje skola och förskolas energianvändning. Målen i budgetarna kommer sedan att följas upp i månadsrapporteringen, under processen Genomföra mediauppföljning.

Målen utgår från en energiklassning av byggnader som har tagits fram baserat på energideklaration, samt skolans eller förskolans energiförbrukning per kvadratmeter. Detta bestämmer i vilken takt respektive skola och förskola ska minska sin förbrukning fram till 2030.

Även om skolan eller förskolan håller sin energibudget behöver förbrukningen följas upp och hållas på en låg nivå.

### Högt satta mål för solceller

Tidigare har kartläggningar av potential för solceller gjorts på alla fastigheters takytor. Kartläggningarna har utgått från Uppsala kommuns solkarta. I arbetet har hänsyn tagits till solinstrålning, takens skick, samt skattemässiga och ekonomiska aspekter. Resultatet visade möjlig potential för installation av solceller på respektive skola och förskola, summerat för hela bolagets fastighetsbestånd fram till 2030. Det ledde till målet om 4,0 MW (megawatt) solet till 2030. Under året har fler solesinstallationer genomförts och ökat soleffekten med 584 kWP (kilowatt peak).

## Nytt fastighetssystem

Under 2023 driftsattes ett nytt fastighetssystem. Systemet bidrar till ett hållbart fastighetsägande genom att samla all tillgänglig information om varje fastighet på ett ställe. På så sätt ger det Skolfastigheter bra underlag för drift och långsiktig förvaltning av skolor och förskolor. Fastighetssystemet bidrar till ett mer enhetligt och digitaliserat arbetssätt och effektiviserar arbetet för såväl Skolfastigheter som för skolor och förskolor. Skolor och förskolor kan numera själva gå in och göra felanmälningar och följa status i sina ärenden från start till slut.



**Birgitta Michal**

Miljöstrateg

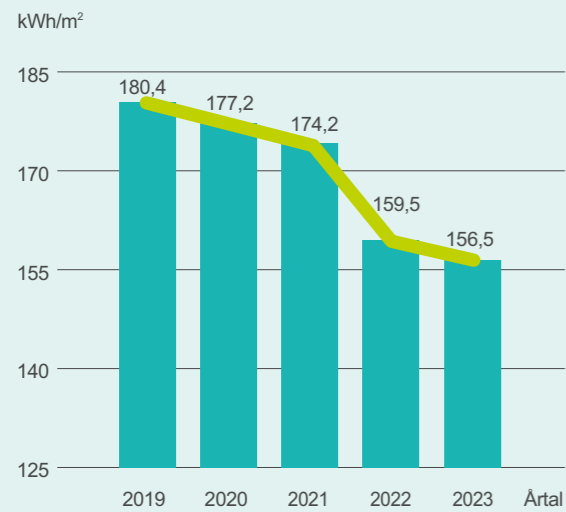
**Skolfastigheter har under 2023 anslutit sig till Uppsala klimatprotokoll, en frivillig överenskommelse mellan organisationer, företag och kommuner i Uppsalaområdet. Med protokollet kommer både utmaningar och möjligheter. Vad innebär ett medlemskap för Skolfastigheter?**

– Det innebär att vi höjer ambitionen inom bolaget för minskade utsläpp av växthusgaser. Skolfastigheter kommer i större utsträckning än tidigare att integrera klimatfrågan i sin affärsstrategi. Bolagsledningen driver frågan och ger den också mer tyngd än tidigare. Alla delar av organisationen behöver nu öka sitt fokus på området för att vi ska nå klimatneutralitet 2030.

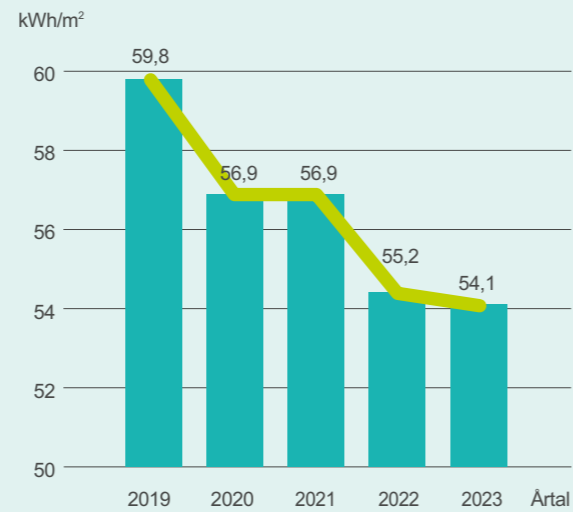
Jag tror på en bred samverkan inom kommunen och att fler i bolaget deltar aktivt i det gemensamma arbetet. Det är viktigt för att få tillgång till olika idéer och kompetenser. Jag ser också fram emot att vi utmanar oss i frågor där vi ännu inte har några svar eller klara lösningar.



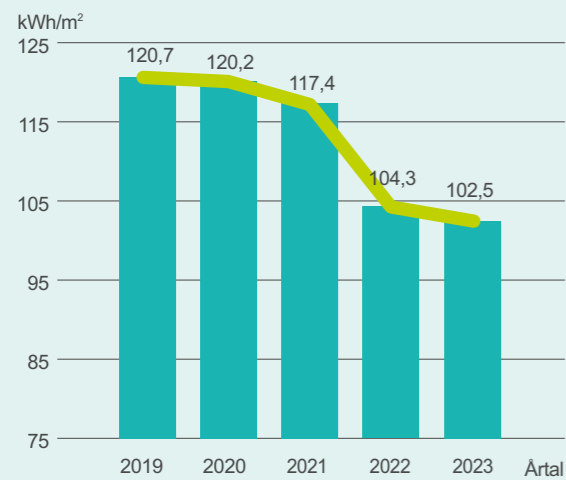
Foto: Göran Ekeberg /Add Light AB

**Figur 1. Total genomsnittlig energiförbrukning, normalårskorrigerat värde, kWh/m<sup>2</sup>**

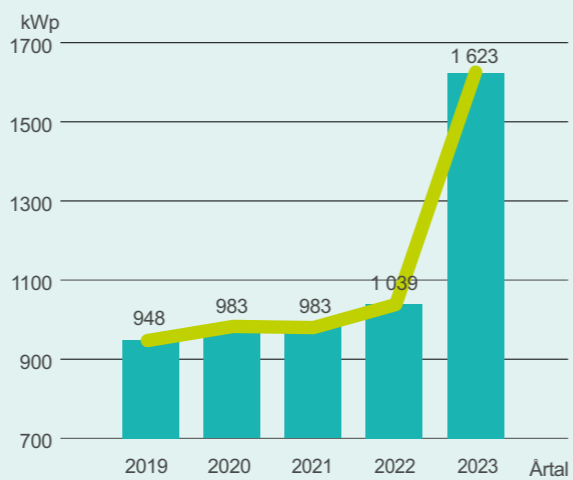
Den totala genomsnittliga energiförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m<sup>2</sup> och år per bruksarea (BRA), normalårskorrigerat värde.

**Figur 2. Total genomsnittlig elförbrukning, normalårskorrigerat värde, kWh/m<sup>2</sup>**

Den totala genomsnittliga elförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m<sup>2</sup> och år per bruksarea (BRA), normalårskorrigerat värde.

**Figur 3. Total genomsnittlig värmeförbrukning, normalårskorrigerat värde, kWh/m<sup>2</sup>**

Den totala genomsnittliga värmeförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m<sup>2</sup> och år per bruksarea (BRA), normalårskorrigerat värde.

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

Den totala installerade effekten för Skolfastigheters solceller.

## Attraktiv arbetsplats

Skolfastigheters ledarskap och medarbetarskap utgår från bolagets värdegrund: vi är engagerade, vi visar respekt och vi tar ansvar. Skolfastigheter vill vara en attraktiv arbetsplats och genomför regelbundet satsningar på personalens hälsa och välmående. Under 2023 har bolaget arbetat aktivt med värdegrund och ledarskap.

### Mål 2030

- Nöjda medarbetare, Nöjd medarbetarindex (NMI) 90
- Frisknärvaro, minst 90 procent
- Max 5 procent personalomsättning

### Personalomsättning

Skolfastigheters personalomsättning uppgick till 15,6 procent 2023 (6,74 procent 2022). Personalomsättningen inkluderar inte bolagets pensionsavgångar och tidsbegränsade anställningar. Skolfastigheters mål är att ha en låg personalomsättning, på som mest fem procent per år. Under 2023 slutade fler medarbetare än vanligt jämfört med tidigare år. En del anställda sade upp sig för att för att börja ett nytt arbete, medan andra avslutade anställningar initierades av Skolfastigheter. Borträknat de anställningar som avslutats av Skolfastigheter, eller överenskommelser om avslut mellan anställd och arbetsgivaren, var personalomsättningen tio procent för året. Siffran är

högre än tidigare år, men inte onormalt hög jämfört med arbetsmarknaden i stort. Varje enskild person som slutar får stort genomslag på den procentuella andelen. Skolfastigheter eftersträvar dock en lägre personalomsättning. Vid avslut av anställningar genomförs alltid exitsamtal för att Skolfastigheter ska ha en tydlig bild av varför medarbetare väljer att sluta. Bolaget kommer att fortsätta arbeta med medarbetarnöjdhet som ett högprioriterat område.

### Arbetsmiljö

Bolagets årliga medarbetarundersökning genomfördes under våren 2023. Resultatet visade ett Nöjd medarbetarindex (NMI) på 74 (NMI 76, 2022), vilket var något lägre jämfört med föregående år. Skolfastigheter har arbetat med NMI-resultatet under året, för att identifiera vilka områden som fortsatt behöver prioriteras och vilka kommande aktiviteter som ska genomföras för att medarbetarindex ska utvecklas positivt.

Skolfastigheter har under 2023 påbörjat ett arbete med ledarutveckling. Initiativet inleddes med en översyn av chefers ansvar och befogenheter samt strukturen för bolagets interna informationsflöde och beslutsfattande. Utvecklingsarbetet kommer att fortsätta under 2024, för att stärka bolagets interna kommunikation och skapa goda förutsättningar för Skolfastigheters ledare.



Foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget

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 2019–2022 avviker något mot tidigare rapporterade siffror.





Foto: Göran Ekeberg /Add Light AB

Skolfastigheter har under året även lagt fokus på värdegrundarbete och aktiviteter som främjar gemenskap och stärker organisationskulturen, vid bolagets genomförda konferenser och medarbetardagar. Bolaget hade en plan att genomföra en kunskapshöjande insats inom området diskriminering och likabehandling under 2023, men till följd av bland annat organisatoriska förändringar och omfattande rekrytering har aktiviteten inte kunnat prioriteras.

### Medarbetarhälsa

Under 2023 startade Skolfastigheter en hälsogrupp, bestående av frivilliga medarbetare, vilka har till uppgift att arrangera olika hälsofrämjande aktiviteter på arbetsplatsen. Bolaget har bland annat deltagit i Blodomloppet och har även möjliggjort att anställda får ge blod på arbetstid.

Under året har 65 procent av medarbetarna nyttjat friskvårdsbidraget och 90 procent har tjänat in extra ledighet genom att ägna sig åt pulshöjande träning.

Skolfastigheters frisknärvaro uppgick 2023 till 77 procent. Definitionen av bolagets frisknärvaro ändrades inför 2023, vilket innebär att siffran inte är jämförbar med 2022. Den nya definitionen omfattar den andel av Skolfastigheters anställda som haft som mest fem sjukdagar under året. Tidigare definierades frisknärvaro som motsatsen till sjukfrånvaro, det vill säga schemalagd tid minus sjukfrånvaro. Sjukfrånvaron för 2023 uppgick till 3,83 procent.

Den andel anställda som var frånvarande under kortare sjukdomsperioder (sjukfrånvaro i upp till 14 dagar) minskade jämfört föregående år, även andelen som var frånvarande under längre sjukdomsperioder minskade jämfört med året innan.

### Flytt till nytt kontor

Under hösten 2023 genomförde Skolfastigheter en flytt till nytt kontor och personalen arbetar sedan oktober i en nyskapad, aktivitetsbaserad kontorsmiljö. Arbete kan bedrivas i olika zoner av kontorslandskapet beroende på arbetets art och enskilda medarbetares behov. Det nya kontoret har utformats baserat på Skolfastigheters arbetssätt och medarbetares behov, där synpunkter från bolagets anställda har varit centrala i utvecklingsarbetet. Medarbetarbehoven har identifierats och analyserats utifrån en tidigare genomförd enkätundersökning på Skolfastigheter och bolaget har under mer än ett års tid haft en särskild referensgrupp som arbetat med utveckling av det nya kontoret. I referensgruppen har såväl konstaterade behov, som identifierade problem och förslag på lösningar av dessa, diskuterats och hanterats.

Skolfastigheter kommer att följa upp och utvärdera hur väl de nya lokalerna uppfyller de behov som olika grupper av bolagets medarbetare har. Uppföljning och utvärdering kommer att göras genom att både samla in synpunkter från bolagets anställda via referensgruppen, samt genom en kommande enkätundersökning.

## Ansvarsfull samhällsaktör

### Mål 2030

- Vi erbjuder program för integration
- Minskad skadegörelse utvändigt med 50 procent

### Trygga och hållbara lärmiljöer

Skolfastigheter arbetar aktivt för att minska skadegörelsen såväl utvändigt som invändigt. Målet att minska skadegörelsen utvändigt med 50 procent är antaget, men utgångsläget är inte fastställt. Bolaget har därför inte kunnat följa upp utfallet under året.

Under 2023 har glaskross och klotter utgjort merparten av anmälningarna av skadegörelse. Det finns två skolbilar/väktarbilar som styrs till de skolor som är mest utsatta. Skolfastigheter ser även över möjligheter att vidta andra skadeförebyggande åtgärder, till exempel att komplettera med belysning och att skapa ökad insyn på skolgården.

I och med att det finns fler kategorier för skadegörelse i det nya fastighetssystemet, får bolaget en bredare överblick över såväl invändig som utvändigt skadegörelse och anlagd brand. Systemet kommer att underlätta för Skolfastigheter att mäta antal inrapporterade händelser per kategori och bidra till strategiskt skadeförebyggande arbete.

Det är fortsatt stora problem med att droger brukas nattetid på flera skol- och förskolegårdar. På utsatta skolor och förskolor säkerställer Skolfastigheter att skolgården saneras tidigt varje morgon. Problematiken har även lyfts i forum tillsammans med kommunledningskontorets Enhet för trygghet, brottsförebyggande och säkerhet. De har i sin tur kallat till samverkansmöte kring hemlöshet och missbruk tillsammans med polis och socialförvaltningens vuxenheten.

I samarbete med kommunledningskontorets fastighetsstab och ledningen på Gränbyskolan har Skolfastigheter anlagt en helt ny skolgård, där trygghetsperspektivet har varit grundläggande. Faktorer som belysning, god insyn på området och aktiviteter som ska uppmuntra allmänheten att vistas på skolgården, har beaktats. Skolfastigheter har även anlagt dagvattenbäddar som hanterar stor nederbörd på ett effektivt sätt.

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

Skolfastigheter har under året köpt in en flyttbar kameraanläggning, som tillfälligt kan installeras där behov uppstår i enlighet med kamerlagen. Syftet

är att förebygga brott som till exempel inbrott, skadegörelse och annan överkan på byggnader. Inspelat material kan även bidra till polisens brottsutredning.

Skolfastigheters projekteringsanvisningar har uppdaterats gällande bland annat inbrottslarm och skalskydd. På ett mer effektivt och hållbart sätt bibehålls därmed säkerheten, men minskar omfattningen av inbrottslarm samtidigt som man minskar risken för inbrott.

Bolaget återbrukar tekniska installationer, till exempel brand- och utrymningslarm, inbrottslarm, automatik för dörrar och andra byggnadstekniska installationer.

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



Foto: Mostphotos



Foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget

### Arbete med barnkonventionen

Det finns sedan tidigare en vägledning för hur bolagets projekt avseende nybyggen och renoveringar ska arbeta med barnrättsfrågor och säkerställa att barnkonventionen uppfylls. Vägledningen tydliggör ansvarsfördelningen mellan kommunledningskontoret, kommunens fastighetsstab, kommunens utbildningsförvaltning och Skolfastigheter. Den visar också på hur Skolfastigheter ser på barnkonventionen samt ansvaret som byggherre respektive fastighetsägare i genomförandeskedet av ett projekt. I genomförandeskedet förverkligas den tidigare planeringen och platsens utformning och funktion bestäms. Hänsyn ska tas till barnrättsperspektivet\* redan under planeringen inför att en beställning skickas till Skolfastigheter. Projektet ansvarar sedan för att de underlag som har tagits fram beaktas under genomförandeskedet. Det är Skolfastigheters ansvar att under projekterings- och byggskedet ta hänsyn till barn och ungas bästa. Barnrättsfrågor hanteras även genom de styrande dokument som projekten ska förhålla sig till.

\*För att tillgodose barns rättigheter enligt barnkonventionen nämns ofta två perspektiv: **Barnperspektivet** är när vuxna ser barnet med hjälp av egna erfarenheter och kunskaper och strävar efter att förstå det och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets och ungdomens bästa. **Barnets perspektiv** speglar en utsaga från barn. För att kunna uttala sig om barnets perspektiv krävs att barn själva fått säga sin mening. När hänsyn tagits till barnperspektivet och barnets perspektiv uppnås ett **barnrättsperspektiv**.



Foto: Mostphotos



Foto: Mostphotos

### Fastigheter för alla – rättvis resursfördelning

Uppsala kommun har de senaste åren kartlagt hur jämställd resursfördelningen är inom alla sina verksamheter. Vissa nämnder och bolag med tillgång till konsupplade individdata kan säkerställa en jämställd resursanvändning genom att följa vem eller vilka som tar och får del av resurserna. För andra nämnder och bolag, däribland Skolfastigheter, som saknar konsupplade individdata är detta inte en möjlig metod. Skolfastigheter bygger och underhåller skolor utifrån behov som förutses främst utifrån befolkningsprognosen. Jämställdhet är relevant i gestaltningen av platsen som byggs, utvecklas eller rustas upp, både vad gäller inne- och utemiljön.

Arbetet med utemiljöer kommer framöver att fokusera på att ta reda på tjejs och killars användande av utrymmen och miljöer på Uppsala kommuns skolgårdar. Kunskapsunderlaget ska därefter användas för att säkerställa trygga utemiljöer för alla och på så sätt bidra till en jämställd resursanvändning.

### 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. Det görs genom att erbjuda praktik. Bolaget arbetar med att ta fram en riktlinje för ett integrationsfrämjande praktikprogram. Under 2023 har Skolfastigheter erbjudit praktik till en person genom Arbetsförmedlingens program Korta vägen, ett program som huvudsakligen riktar sig till utrikesfödda akademiker och syftar till att förbereda dessa för arbete inom sitt kompetensområde eller vidare studier. Praktikanten har arbetat på projektavdelningen.

Skolfastigheter har under 2023 erbjudit praktikplatser till fyra studenter, som antingen studerat på högskola eller yrkeshögskola. Praktikanterna har arbetat inom fastighetsdrift, projekt, kommunikation och upphandling.

Skolfastigheter har sedan 2021 medverkat i praktikprogrammet Tekniksprånget. Tekniksprånget riktar sig till ungdomar som har gått ut gymnasiet och syftar bland annat till att öka mångfalden bland unga som väljer att gå vidare till högre teknisk utbildning. Bolaget har inte haft möjlighet att ta emot någon praktikant under 2023, men ser att förutsättningarna återigen finns under 2024.



Foto: Jann Lipka



Foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget



### Kaihan Akhtari

Praktikant på projektavdelningen via Arbetsförmedlingens program för utrikesfödda akademiker, *Korta vägen*.

**Du är utbildad civilingenjör med en magisterexamen i konstruktionsteknik och har varit i Sverige i två år. Nu har du praktiserat på Skolfastigheter i sju månader och praktiken har övergått till en tidsbegränsad anställning. Hur har du upplevt tiden på Skolfastigheter?**

– Det har varit både trevligt och lärorikt. Till en början var det utmanande, men tack vare stöd från snälla kollegor har det gått bra och jag har lärt mig mycket. Min chef har stöttat mig och jag har fått möjlighet att arbeta med intressanta uppgifter. Jag har också förbättrat min svenska. Jag har nog lärt mig mer svenska på cirka ett halvår hos Skolfastigheter än på ett helt år av svenskurser tidigare. Det har också varit givande att lära mer om arbetskultur i Sverige. Att fika är nytt för mig, men ett trevligt sätt att lära känna arbetskamrater. Jag har också lärt mig svensk slang av dem, till exempel "alla tiders". Praktiken och anställningen ger mig en bra grund för att kunna fortsätta arbeta i Sverige.

## Affärsetiskt företagande

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

### Mål 2030 (Affärsplan 2023)

- Minskning 15 procent mot dagens investeringskostnad
- Maximal avvikelse 5 procent i utfall mot projektbudget godkänd av styrelse
- Avvikelse mot schablonkalkyl med maximalt 15 procent
- Öka graden av digitalisering i verksamheten utifrån etablerad riktlinje och handlingsplan för digital transformation

Under året har uppföljning av bolagets nyantagna mål inte varit möjlig, huvudsakligen på grund av ett odefinierat utgångsläge vilket gjort det svårt att mäta framsteg och jämföra med de uppsatta målen. Även brist på projektavslut kopplade till målen har förhindrat en detaljerad uppföljning och analys.

### Systematiskt kvalitetsarbete

Skolfastigheter har under året fortsatt att utveckla kvalitetsarbetet i det gemensamma ledningssystemet och etablerade processer.

Utvecklingen av ett processororienterat arbetssätt har sedan 2020 bedrivits som ett projekt med benämningen Lätt att göra rätt. Under 2023 avslutades projektet

och den fortsatta utvecklingen sker nu via etablerade processteam och enheten Kvalitet och analys.

Skolfastigheter har under året bytt fastighetssystem. Därför har fokus legat på att etablera de processer som använder fastighetssystemet och säkerställa att systemet stödjer önskat arbetssätt.

En annan viktig del i det systematiska kvalitetsarbetet är de årligen återkommande kundundersökningarna (NKI) och lärdomar från det.

Under åren har dessutom totalt 14 processer publicerats och över 200 dokument tillgängliggjorts i ledningssystemet. Flera nya processledare med processteam har utsetts. Bolagsledningen har omarbetat huvudprocesskartan inte bara en, utan tre gånger, för att den på bästa sätt ska representera Skolfastigheters verksamhet. Allt med syftet att det ska vara lätt att göra rätt på Skolfastigheter.

Skolfastigheters IT-miljö har under året flyttats över till kommunens IT-miljö. Syftet var att öka funktionalitet och tillgång till kommunens tjänster. En handlingsplan och policy för digital transformation kommer att tas fram, men arbetet har inte kunnat påbörjas på grund av resursbrist.

Under året har enheten för IT och digitalisering också gjort stora förändringar i hur företagets IT-system hanteras. Enheten har ordnat om och förbättrat styrningen med klara mandat och strukturer. Det gör att företagets olika avdelningar kan få hjälp med sina digitala behov på ett mer effektivt och framåtblickande sätt.



Foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget



Foto: Göran Ekeberg /Add Light AB



Foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget



Foto: Markus Haukkala /Skolfastigheter

### Hållbara inköp och upphandling

Skolfastigheter har en upphandlingsprocess som beskriver hur arbetet med upphandlingar ska gå till. Den omfattar allt ifrån att en beställning kommer in, tills dess att ett uppstartsmöte efter avtalsskrivning har genomförts tillsammans med leverantör. Syftet är att Skolfastigheter lättare ska kunna följa relevant lagstiftning så som Lagen om offentlig upphandling (LOU) och Offentlighets- och sekretesslagen (OSL) samt säkerställa att upphandlingar bedrivs affärsmässigt. Skolfastigheter följer också kommunens policy och riktlinjer för inköp och upphandling. Det innebär bland annat att ställa sociala hållbarhetskrav i alla upphandlingar.

Under 2023 har utvecklingsarbetet med att omarbeta instruktioner, mallar och processkartor fortsatt inom upphandlingsprocessen. Skolfastigheter har under året tagit fram och implementerat en riktlinje för upphandling av entreprenader gällande nyproduktion, om- och tillbyggnationer av pedagogiska lokaler. Riktlinjen beskriver hur Skolfastigheter ska använda

upphandling som ett strategiskt verktyg för att skapa goda affärer i riktning mot organisationens mål.

Några större upphandlingar som har gjorts är Skyttelns förskola, Ärentunaskolan samt Björkvallsskolan. Skolfastigheter har även fått ramavtal på plats för exempelvis ventilationsarbeten och målerikonserter.

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

För att kunna styra och säkerställa avrop, förnyad konkurrensutsättning och ekonomisk uppföljning mer i detalj har arbetet med upphandling och implementering av ett e-handelssystem pågått under 2023. Det lanserades i december 2023. Systemet kommer att göra det enklare för medarbetarna att göra rätt vid avrop och att följa de förutsättningar som gäller för respektive avtal.

## Leverantörshantering

För att säkerställa en ansvarsfull värdekedja har Skolfastigheter fortsatt att kategorisera bolagets avtal. Det görs för att identifiera väsentliga leverantörer utefter ekonomisk och kvalitetsmässig risk. När en leverantör har fått en definierad risknivå så sätts en viss frekvens för uppföljning. I enstaka fall finns ett behov av en mer frekvent uppföljning för att säkerställa att avtalade villkor följs. När avtal följs upp går sociala hållbarhetskrav igenom och granskas gentemot de krav som har ställts i upphandlingsförfarandet.

Skolfastigheter har även under året tagit fram en intern riktlinje gällande inköp som beskriver vilken inköpsmetod Skolfastigheter ska använda i sina ramavtal. Syftet är att skapa goda affärer i riktning mot organisationens mål. Riktlinjen beskriver val av inköpsmetod rörande bolagets ramavtal.

## Motverkande av korruption

Under slutet av 2022 skickades en enkät ut till alla medarbetare för att få en bild av kunskapsläget kring mutor och jäv. 65 personer svarade. Enkäten visade att kunskapen och medvetenheten kring mutor och jäv är god. Många har tagit del av information på intranätet eller deltagit i utbildningsinsatser.

Skolfastigheter omfattas av Uppsala kommuns visseblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig via bolagets webbplats och intranät. Kommunen har en utredningsfunktion som tar emot och utreder eventuella anmälningar som rör någon del inom kommunkoncernen. Skolfastigheter följer även kommunens styrdokument så som policyer och riktlinjer kopplade till mutor och korruption. Dessa namnges i listan över viktiga styrdokument under rubriken Styrning.

Under året inkom fem visseblåsningar. Dessa har tagits om hand enligt rutin och i samverkan med kommunens HR-funktion. Ingen av visseblåsningarna handlade om mutor eller korruption.



Foto: Skolfastigheter



## Arbnor Belulaj

Chef Upphandling och inköp

**Inflation, krig i Ukraina och efterdyningar av pandemin bromsar byggbranschen. Ett lägre barnafödande gör också att behovet av nya skolor och förskolor i kommunen har minskat. Hur anpassar sig Skolfastigheter till de nya förutsättningarna?**

– Vi märker att läget är ansträngt i byggbranschen. Ett allt större antal entreprenörer lämnar anbud i våra upphandlingar, vilket pressar priserna. Det är viktigt för oss att ta ansvar och att försöka jobba tillsammans med marknaden såväl som kommunen i detta. Det gör vi genom att vara noga med att ställa rimliga krav i våra upphandlingar och att utvärdera på kvalitet och inte endast på pris. Vi ser förstås också till att betala fakturor i god tid och att göra rätt från vårt håll.

Skolfastigheter samarbetar med kommunen så att rätt skolor och förskolor byggs på rätt plats och i rätt tid. Vi jobbar hela tiden strategiskt med att planera vårt underhåll utifrån förändrade förutsättningar. Vi försöker också att samverka tätt med entreprenörerna i våra olika pågående byggprojekt.

Foto: Göran Ekeberg / Add Light AB

# Risikanalyser

## Metod för riskhantering

Varje år tar bolaget fram en affärsplan och budget som bygger på det kommunövergripande styrdokumentet Mål och budget. I samband med det genomförs en övergripande riskanalys. Riskanalysen är en förutsättning för att göra rätt prioriteringar. Riskanalysen följer kommunens riktlinje och rutin för riskhantering och fokuserar på företagsövergripande risker som kan hindra eller påverka möjligheten att uppnå mål. Den innefattar dels de fyra fokusmålen som omfattar hela kommunkoncernen, dels bolagets egna mål.

Riskerna värderas utifrån sannolikheten att de ska inträffa samt konsekvenserna om de skulle inträffa. Utifrån det har risker med högst riskvärde prioriterats för åtgärder. Riskerna omhändertas antingen i internkontrollplanen, som gäller för ett år och är integrerad i affärsplan och budget, eller i avdelningarnas verksamhetsplaner.

## Risikanalyser 2023

Risikanalysen har gjorts av bolagsledningen och den operativa/taktiska ledningsgruppen där samtliga chefer ingår. Alla identifierade risker finns sammanställda i ett riskregister. Bolagsledningen har, utifrån riskvärdet, prioriterat vilka risker som ska omhändertas. Styrelsen har, genom en workshop, deltagit i riskarbetet genom att ge synpunkter på de prioriterade riskerna.

Risikanalysen som genomfördes 2023 har utmynnat i bolagets internkontrollplan 2024 samt i aktiviteter i avdelningarnas verksamhetsplaner 2024.

Riskhantering sker även inom andra delar i bolaget och i andra sammanhang. Till exempel den riskbedömning som görs som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Dessa risker redovisas inte i bolagets internkontrollplan.

## Väsentliga risker och arbetet under året

Parallellt med den verksamhetsplanering och riskanalys som pågått under året sker även uppföljning av nu gällande internkontrollplan, det vill säga internkontrollplanen för 2023.

Internkontrollplanen innehåller risker inom fyra olika kategorier: omvärldsrisker, operativa risker, finansiella risker och efterlevnadsrisker. Uppföljning av internkontrollplanen rapporteras årsvis till styrelsen och ägaren Uppsala Stadshus AB.

Tabellen nedan visar risker i 2023 års internkontrollplan, det vill säga de risker som fått högst riskvärde. Tabellen visar även hur bolaget arbetat med riskerna under året eller planerar att arbeta med riskerna. Tabellen redovisar också risker som identifierats inom det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Risikanalysen som utmynnat i internkontrollplanen 2023 har även innefattat området mutor och korruption.

Skolfastigheter omfattas av Uppsala kommuns visseblåsarfunktion och de rutiner som tillämpas för mutor och jäv i kommunen, se sida 28 och rubriken Motverkande av korruption.

## Väsentliga risker och hantering under året

Kategori	Risk	Beskrivning	Hantering 2023
Operativa risker	<b>Risk för bristande informationshantering</b>	Det råder oklarhet om vilken information som är viktig för verksamheten samt hur ansvaret för informationen uttrycks. Det leder till att risker inte identifieras och att skyddsåtgärder inte vidtas, vilket i sin tur leder till störning eller avbrott i produktionen.	Enheten IT- och digitalisering har arbetat med underlag till en förstudie om informations säkerhet och informationshantering. Arbetet fortsätter under 2024.  En inventering och kontroll av väsentliga IT-stöd kommer att genomföras under 2024 för att i nästa steg genomföra informations säkerhetsklassning av systemen.
Operativa risker	<b>Risk för störning i produktion</b>	Nödvändiga rutiner och planer för hantering av avbrott och störningar saknas, är okända eller oprövade. Det gör att ett avbrott i informationsförsörjningen medför stora störningar i produktionen och svårigheter vid återgång till normal verksamhet.	Under 2024 kommer rutiner och planer för hantering av avbrott och störningar arbetas fram.

Kategori	Risk	Beskrivning	Hantering 2023
Operativa risker	<b>Risk för att förskolebarn, elever, och personal mår dåligt på grund av dålig inomhusmiljö i bolagets fastigheter</b>	Risk för att förskolebarn, elever och personal, skadas eller mår dåligt när de vistas i bolagets fastigheter på grund av dålig inomhusmiljö som kan härledas till olika typer av brister i fastigheten.	Skolfastigheter har en rutin för hantering av ärenden kopplade till byggnadsrelaterad ohälsa. Ärendena ska under 2024 registreras i fastighetssystemet för att möjliggöra uppföljning.
Efterlevnadsrisker	<b>Risk för bristande efterlevnad av styrdokument</b>	Det finns en risk för bristande efterlevnad av styrande dokument, såsom policyer, riktlinjer och rutiner. Det gäller både för kommunala styrdokument och verksamhetsspecifika styrdokument. Orsakerna kan vara varierande, till exempel kan det bero på bristande information om vilka styrdokument som finns, bristande kunskap om hur de ska tillämpas eller bristande kontroll av efterlevnad. Det kan leda till att felaktiga beslut fattas till exempel beslut som går emot kommunen, vår ägare eller politikens vilja som kan leda till förtroendeskada. Det kan även leda till ineffektivitet på grund av osäkerhet kring ansvarsfördelning och dubbelarbete.	Skolfastigheter har lagt extra fokus på efterlevnad av kommunens miljö- och klimatprogram och bolagets attest- och delegationsordning.  Bolaget har under året säkerställt att kommunens klimat- och miljöprogram är integrerat i det internt framtagna miljöprogrammet. Under nästa år kommer det att integreras i verksamhetens ordinarie målstyrning.  Skolfastigheters attest- och delegationsordning har tydliggjorts för att underlätta kontroll av ekonomiska händelser.
Finansiella risker	<b>Risk för försämrat resultat</b>	Risk för höjda energipriser på grund av ändrade förutsättningar i omvärlden, vilket leder till försämrat resultat för bolaget.	En sammanställning har gjorts av information från genomförd solcells kartläggning, information i fastighetssystemet samt eventuella tidigare besiktningar. Därefter har en lista tagits fram över passande tak för solcellsinstallationer. Målsättningen är solcellsinstallationer på 8–12 fastigheter per år från 2024 och framåt.



Foto: Göran Ekeberg /Add Light AB

Kategori	Risk	Beskrivning	Hantering 2023
Omvärldsrisker	<b>Risk för att verksamheten inte uppfyller sitt grunduppdrag</b>	Den snabba tekniska utvecklingen och de nya tekniska lösningarna ställer höga krav på organisationens förmåga att anpassa sig och bli mer digital. Om en digital transformation misslyckas riskerar bolaget att inte kunna uppfylla sitt grunduppdrag.	Enheten för IT och digitalisering har fortsatt att utvecklas. Rekryteringar har gjorts för att stärka enhetens förmåga att stödja Skolfastigheter med digitalisering. Arbetet kommer att fortgå även under nästa år.  Under 2023 har Skolfastigheter gått över från att ha en extern IT-förvaltning till att ingå i Uppsala kommuns IT-förvaltning. Det förväntas ge positiva effekter framöver så som förenklad support och ökad samverkan med kommunen.
Omvärldsrisker	<b>Risk för skador på fastigheter</b>	Det finns en risk för skador på bolagets fastigheter till följd av klimatförändringar såsom; extrema väderhändelser, höjda temperaturer och ökade vattennivåer. Dessa faktorer kan leda till sprickbildning i marken, fuktskador från skyfall och skador orsakade av översvämningar.	En planering inför inventering av riskfastigheter har skett. Möjliga tillvägagångssätt samt hur de kan implementeras i underhållsplanen har presenterats av en extern leverantör. Under 2024 ska arbetet handlas upp och utföras.
Operativa risker	<b>Risk för missvisande, eller avsaknad av statistik kring våra fastigheter</b>	Det finns en risk att information om bolagets fastigheter saknas eller är felaktig. Det kan påverka beslutsfattandet negativt eller göra det svårt att fatta beslut om fastigheterna.  Felaktig information i fastighetssystemet kan också leda till otillräckliga underhållsplaner eller mindre träffsäker planering av underhållsarbete, samt bristande leverans av information till lokalförsörjningsplanen.	Framtagandet av processer har fortsatt under året. Kommunikation kring ansvar för det löpande arbetet i respektive område är påbörjad.  Efter lansering ska processledare löpande följa upp processen i planerings-, överlämnings- och genomförandefasen. I planeringsfasen kontrolleras hur beställningen hanteras i inkommandet till förvaltningen. I överlämningsfasen kontrolleras framtagandet av underlag som lämnas från förvaltningen. I genomförandefasen kontrolleras projektavdelningens start och genomförande av projekt.
Operativa risker	<b>Risk för ineffektiva arbetssätt</b>	Risk för inre ineffektivitet. Exempelvis dubbelarbete och osäkerhet på grund av bristen på dokumenterade arbetssätt inklusive roller och ansvar, som skapar tydlighet inom organisationen och förutsättningar för att arbeta effektivt.	Kartläggning och dokumentation av arbetssätt har fortsatt. Arbetet har drivits i projektform fram till hösten då enheten för Kvalitet och analys tog över. Enheten ansvarar för processmetodik, utveckling av ledningssystem och stöd i verksamhetsutveckling. Under året har bolagsledningen arbetat med ledarskapsutveckling och förtydligande kring rollen som chef. Förslag på mötesstrukturer och agendor har också arbetats fram och förväntas implementeras under nästa år.
Efterlevnadsrisker	<b>Risk för att inte uppnå miljömål</b>	Risk för att klimatmålen inte uppnås om utsläppen inte minskar tillräckligt snabbt.  Verksamheten har en negativ klimatpåverkan, bland annat på grund av några oljepannor som fortfarande finns kvar i beståndet. Dessutom används lastbilar med fossilt bränsle för transporter till och från byggarbetsplatser, vilket leder till ökade växthusgasutsläpp.  Det är också viktigt att övergången till förnybar energi sker snabbare och att elförbrukningen inte ökar på grund av förändrade väderförhållanden.	Skolfastigheter följer generellt kommunens riktlinjer för hållbarhet.  Under 2023 har Skolfastigheter genomfört klimatberäkningar enligt GHG-protokollets standard.  Bolaget har även kartlagt utsläppsaktiviteter inom scope 3 (indirekta utsläpp) för att prioritera åtgärder. Till sist har en identifiering gjorts av de klimatutmaningar som är mest relevanta för att minska verksamhetens klimatpåverkan. Nästa steg är att ta fram en åtgärdsplan baserad på insamlade data.

Kategori	Risk	Beskrivning	Hantering 2023
Finansiella risker	<b>Risk för ökade kapitalkostnader och dyrare hyror</b>	Risk för snabba förändringar i räntekostnader kan leda till ökade kapitalkostnader och högre hyror.	Skolfastigheter behöver effektivisera sina investeringar. Under 2022 togs nyckeltalet hyra per elev fram. Under året har dock inga projekt avslutats där nyckeltalet varit applicerbart. Det saknas uppgifter om antalet elever som nyttjar bolagets lokaler. Nyckeltalet är inte applicerbart och kommer ersättas av andra nyckeltal under 2024.
Operativa risker	<b>Risk för brott mot mänskliga rättigheter</b>	Risk för brott mot mänskliga rättigheter i och med bristande krav kring miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter i upphandlingar.	Enheten för Upphandling och inköp ska tillgodose verksamhetens inköpsbehov genom rättssäkra, effektiva och hållbara offentliga upphandlingar.  Skolfastigheter utgår från kommunens hållbarhetspolicy men behöver under 2024 på ett tydligt sätt definiera vilka hållbarhetsmål och värderingar som ska gälla. Det har under 2023 inte kunnat arbetas med i tillräcklig hög utsträckning, främst på grund av resursbrist i bolaget. Det krävs även en kompetenshöjning internt gällande hållbarhetsfrågor.
Operativa risker	<b>Risk för försämrad eller ohälsosam fysisk eller psykosocial arbetsmiljö</b>	Nödvändiga rutiner och planer för hantering av avbrott och störningar saknas, är okända eller oprövade. Det gör att ett avbrott i informationsförsörjningen medför stora störningar i produktionen och svårigheter vid återgång till normal verksamhet.	Under 2024 kommer rutiner och planer för hantering av avbrott och störningar arbetas fram.
Omvärldsrisker	<b>Risk för personalbrist</b>	Uppsala växer och arbetsmarknaden förändras och blir mer konkurrensutsatt. Det finns risk att Skolfastigheter inte hittar resurser i rätt tid och med rätt kompetens.	Skolfastigheter samarbetar med rekryteringsföretag för att kunna rekrytera i den takt som behövs. Avtal finns också med bemanningsföretag för att lösa akuta såväl som tillfälliga behov av bemanning.  En utökning av HR-funktionen har skett för att kunna hantera fler rekryteringar internt och arbeta med att utveckla och förbättra rekryteringsprocessen.  Skolfastigheter har erbjudit praktik inom flera olika yrkeskategorier, vilket kan bidra till att en bygga relation med framtida anställda. Skolfastigheter tittar också alltid på möjligheten att anställa praktikanter efter att praktiken avslutats, om det är relevant.  Skolfastigheter arbetar ständigt med att utveckla attraktiva förmåner till anställda.  Under 2023 beslutade bolagsledningen att införa löneväxling mot pension som en ny förmån. Bolaget arbetar också med trivsel och en god arbetsmiljö för anställda, vilket är viktiga faktorer i valet av arbetsgivare.
Omvärldsrisker	<b>Risk för fördröjningar i våra byggprojekt</b>	Risk för att inte kunna leverera enligt avtalad kostnad, tid och kvalitet på grund av brist på resurser och kompetens. Detta kan gälla både interna och externa aktörer som leverantörer och entreprenörer.	Skolfastigheter strävar efter att vara en attraktiv byggherre och arbetsgivare som kan locka och behålla rätt kompetens och resurser. Under 2023 har bolaget påbörjat en omställning från att främst anlita externa projektledare till att ha interna projektansvariga. Det har redan lett till bättre resultat i fråga om kostnadskontroll och kundnöjdhet.

# Årsredovisning

Skolfastigheters investeringar i fastighetsbeståndet uppgick 2023 till 1 148 mnkr (899 mnkr). Hyresintäkterna uppgick till 895 mnkr (792 mnkr), vilket är en ökning med 103 mnkr från 2022. 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 iform av drift, underhåll och nybyggnationer. Kostnader för fastighetsdrift och administration för perioden uppgick till 284 mnkr (241 mnkr) medan kostnaderna för reparationer och underhåll ökade med 4 mnkr jämfört med föregående år och uppgick till 41 (37) mnkr.

# Innehåll

## Årsredovisning

Förvaltningsberättelse .....	35	Not 15 Fordringar hos koncernföretag .....	50
Resultaträkning .....	39	Not 16 Andra långfristiga fordringar .....	50
Balansräkning .....	40	Not 17 Checkräkningskredit - koncernkonto .....	51
Kassaflödesanalys .....	42	Not 18 Övriga fordringar .....	51
Noter .....	43	Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter .....	51
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper .....	43	Not 20 Antal aktier och kvotvärde .....	51
Not 2 Leasingavtal – leasegivare .....	45	Not 21 Disposition av vinst eller förlust .....	51
Not 3 Fastighetskostnader .....	45	Not 22 Obeskattade reserver .....	52
Not 4 Leasingavtal .....	46	Not 23 Uppskjuten skatteskuld .....	52
Not 5 Arvode till revisorer .....	46	Not 24 Långfristiga skulder .....	52
Not 6 Anställda och personalkostnader .....	46	Not 25 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster .....	52
Not 7 Förvaltningsfastigheter .....	47	Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter .....	53
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer .....	48	Not 27 Övriga ej kassapåverkande poster .....	53
Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag .....	48	Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut .....	53
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter .....	48	Underskrifter .....	54
Not 11 Bokslutsdispositioner .....	49	Revisionsberättelse .....	55
Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt .....	49	Rapport om årsredovisningen .....	55
Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader .....	50	Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar .....	56
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar .....	50	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten .....	56



Foto: Mostphotos

Styrelse och verkställande direktör för Uppsala kommun Skolfastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 146 (141) fastigheter. Våra förvaltade lokaler innehåller totalt 232 (233) kontrakt varav 183 (182) är tecknade med Uppsala kommun och 49 (51) kontrakt avser externa hyresgäster. Beståndet består totalt av cirka 493 800 (476 000) kvm uthyrningsbar area. Övriga hyresgäster hyr cirka 17 700 (18 900) kvm eller 3,6 (4) procent av uthyrd yta. Av hela beståndet var 0,15 (0,16) procent vakant och uthyrningsbart.

### Investeringar och underhåll

Under 2023 har Skolfastigheter genomfört investeringar i ny-, till- och ombyggnationer till ett upparbetat värde om 1 148 mnkr (899 mnkr). Detta motsvarar en högre investeringsvolym om 249 mnkr jämfört med föregående år.

#### Ny-, till- och ombyggnationer

Fördelat per kategori så har ny-, till- och ombyggnationsprojekten ett upparbetat värde om 778 mnkr (677 mnkr) vilket är 147 mnkr högre än föregående år. Ökningen beror främst på att flera av bolagets större investeringsprojekt har befunnit sig i produktion under året.

Bland dessa återfinns:

- Rosendals skola (skola för 750 elever, beräknas klar HT 2024)
- Gottsundaskolan och idrottshall (skola för 720 elever med idrottshall, beräknas klar HT 2024)
- Brantingskolan (skola för 720 elever, färdigställd 2023)

- Kvarngårdesskolan och idrottshall (skola för 990 elever med idrottshall, beräknas klar HT 2025)
- Jälla idrottshall
- Stadsskogens förskola (förskola för 144 barn, beräknas klar HT 2025)
- Österledens förskola (förskola för 144 barn, färdigställd 2023)

Följande nyproduktioner blev färdigställda under året:

- Brantingskolan. Skolan är inflyttad men entreprenaden kan inte helt avslutas tills pågående process med entreprenören avseende ersättning är avgjord. Brantingskolan är inne i den ekonomiska slutregleringen. Entreprenören och Skolfastigheter har olika syn på vad slutkostnaden ska vara då projektet innehåller flera aspekter som behöver genomarbetas innan en överenskommelse träffas. Projektet bedömer att budget om 495 mnkr kommer hållas.
- Österledens förskola
- Bullerbyns temporära lokaler
- Ärentunaskolans temporära lokaler

#### Underhåll och hyresgästanpassningar

Underhålls- och hyresgästanpassningsprojekt har under året ett upparbetat värde om 314 mnkr (220 mnkr) vilket är 94 mnkr mer än föregående år. Ökningen beror främst på att fler större underhålls- eller hyresgästanpassningsprojekt pågår parallellt jämfört med tidigare år.

Bland dessa återfinns nedanstående.

#### Bredablick

Komplett invändigt underhåll, komplettering av existerande brandcellsgränser och en utökning av ventilationen för att möjliggöra fler elever. Verksamheten har varit etappvis evakuerade under renoveringen.

#### Östra Stenhagenskolan

Underhåll av invändiga ytskikt i skolans ämnesalar, vissa gemensamma utrymmen och byte av fyra ventilationsaggregat. Kompletterat med byte av styr- och reglersystem.

Förskolan har genomgått en komplett renovering inklusive större anpassningar åt verksamheten. Förskolan utökas från tidigare tre avdelningar till fyra genom omdisponering av planlösning och flytt av vissa funktioner. Underhåll av de invändiga ytskikten, belysning och undertak samt samtliga installationer.

**Lundellska skolan**

Omläggning tätskikt på tak, ombyggnation av delar av taket samt byte av ventilation och styrsystem. I samband med renoveringen kommer även solceller förberedas.

**Nya Stordammens skolan**

Utökad ventilation med byte av styrcentral, elcentraler och byte av belysning. Utöver installationerna har även invändiga ytskikt i delar av skolan underhållits och undertak ersatts. Mindre delar av verksamheten har varit evakuerad etappvis.

**Björkqvallsskolan (kök/matsal)**

Komplett invändigt underhåll inklusive ytskikt och installationer. Verksamheten har varit evakuerad till tillfälliga lokaler under arbetet och mat har levererats till skolan.

**Lyckebo förskola**

Arbetet på Lyckebo förskola har fortsatt med invändigt underhåll av ytskikt och installationer i delar av förskolan samt omdisponering av planlösning på hyresgästens begäran. Verksamheten har delvis evakuerat inom fastigheten under arbetena.

**Skolfastigheter har under året tecknat tre större entreprenadkontrakt för nybyggnation eller renovering**

- Entreprenad avseende renovering av Ärentunaskolan
- Entreprenad avseende renovering av Björkqvallsskolan
- Entreprenad gällande nybyggnation av Skyttelns förskola

**Förvärv av mark och byggnader**

Förvärv har under året ett upparbetat värde om 56 mnkr (2 mnkr) vilket är 54 mnkr mer än föregående år. Ökningen beror på förvärvet av Björklinge kyrkskola från Uppsala kommun. Skolan utgjorde för förvärvet en av de sista skolenheterna direktägd av Uppsala kommun i stället för Uppsala kommun Skolfastigheter AB. Utöver Björklinge kyrkskola har även förvärv gjorts av en tomt för byggnationen av Stadsskogens förskola, även detta förvärv gjorda av Uppsala kommun.

**Internt**

I januari 2023 tillträdde en till stora delar ny styrelse för Skolfastigheter. Introduktion och utbildning genomfördes för den nya styrelsen för att snabbt ge en bild av bolagets verksamhet samt dess möjligheter och utmaningar. Styrelsens arbete tillsammans med vd och bolagets ledningsgrupp har varit fruktsamt och löpt på bra under året.

Under 2023 har några större projekt slutförts och avslutats. Ett nytt fastighetssystem är på plats och allt arbete med våra fastigheter hanteras nu där - det förra systemet har avslutats. Det interna projektet Lätt att göra rätt, som har omfattat verksamhetsutveckling, kartläggning av processer och uppbyggnad av ledningssystemet för att systematisera och effektivisera Skolfastigheters rutiner, är också avslutat. Nu ingår ledningssystem och processarbete i det löpande arbetet.

Skolfastigheter har även under året bytt IT-driftmiljö från extern leverantör till Uppsala kommun. Med tanke på att alla medarbetare bytte ut sina datorer mot nya och fick nya konton fungerade bytet samt migreringen av data över förväntan. De flesta medarbetare kunde inom några dagar jobba fullt ut som tidigare med all sin data i behåll. Samtidigt som Skolfastigheter bytte IT-driftmiljö flyttade bolaget också till nya kontorslokaler. Flytten blev väldigt lyckad, då de nya lokalerna är mycket bättre anpassade till verksamhetens behov.

Femton nya medarbetare har rekryterats under året, och till de allra flesta vakanta tjänsterna har det varit högt kvalificerade sökanden – vilket är mycket glädjande.

**Användning av finansiella instrument**

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 7 000 (6 400) mnkr varav 6 400 (5 800) mnkr avser kommuninterna lån. Alla lån är amorteringsfria.

Räntorna är satta enligt marknadsmässiga villkor och majoriteten är fasta (20 av 21). Under året har nyupplåning tagits om 600 mnkr och den totala kostnaden för räntekostnader uppgick till 113 (66) mnkr. Ökningen om 47 mnkr beror på det ökade ränteläget för nyupptagna och refinansierade lån.

Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 1,70 (1,10) procent.

För bolagets externa lån betalas en borgensavgift till Uppsala kommun, under 2023 har borgensavgift för två externa lån betalats om 1,8 mnkr.

Bolaget är anslutet till kommunkoncernens koncernkontosystem med en tilldelad limit. Under 2023 har denna utnyttjats. Denna limit kostar bolaget totalt 700 tkr exklusive räntekostnader.

**Verksamhet och resultat**

Resultatet från den löpande verksamheten uppgår till 181 (171) mnkr. Årets resultat efter finansnetto uppgår till 56 (100) mnkr.

Omsättningen uppgår till 895 (792) mnkr vilket är en ökning med 103 (89) mnkr från föregående år. Ökningen beror på uthyrning av förvärvade eller nyproducerade lokaler samt uthyrning av tillkommande moduler. Ökningen är dels en följd av indexreglering om nästan 11 procent av existerande hyresavtal.

Drift- och fastighetsadministrationskostnaderna för perioden uppgår till 284 (241) mnkr. Det är en ökning med 43 mnkr från föregående år. Ökat fastighetsbestånd, inhyringskostnader för moduler och indexreglering på befintligt bestånd utgör den största skillnaden från föregående år.

Reparationer och underhåll uppgår till 41 (37) mnkr vilket är 4 mnkr mer än föregående år. Kostnaden för reparationer har stigit som en följd av fler felanmälningar och högre materialpriser än föregående år. Underhållskostnaderna ökar marginellt mot föregående år.

**Hållbarhetsrapport**

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav om upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning återfinns på sidan 5-32.

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

Skolfastigheters verksamhet påverkas av olika faktorer i omvärlden, både på kort och lång sikt. Uppsala kommuns omvärldsanalys, som Skolfastigheter delar, visar på sju övergripande omvärldstrender:

- större folkmängd och förändrad befolkningsstruktur
- miljö och klimatförändringar
- teknikutveckling, digitalisering och delaktighet
- globalisering och konkurrens
- ojämlikhet, levnadsförhållanden och folkhälsa
- värderingar, samhällsklimat och demokratins förutsättningar
- nya krav på beredskap och beslutsfattande.

Vikande demografisk utveckling för barn i yngre åldrarna baserat på både lägre inflyttning och färre nyfödda innebär för Skolfastigheters del att kommunens behov av nyproduktion sannolikt kommer revideras ned framöver. Detta kan komma att innebära en nedåtgående trend för utvecklingen av Skolfastigheters framtida rörelseresultat.

Rysslands invasion av Ukraina kan leda till ökade kostnader, materialbrist, inflation och räntehöjningar, vilket kan sänka tillväxttakten i ekonomin och på så sätt påverka Skolfastigheter. Ekonomins utveckling och Uppsala kommunkoncerns ekonomiska förutsättningar får också konsekvenser för kommunens invånare och verksamheter. Kostnadsökningarna för nyproduktion har dock avstannat men inte fallit tillbaka i någon större omfattning. Den fortsatta utvecklingen av konceptförskola och andra kostnadsminskande bolagsaktiviteter kommer därför fortsatt vara avgörande för att prisnivån på nya förskoleplatser ska vara på en nivå som möjliggör utökning när så behövs.

För Skolfastigheter innebär också det nya ramavtalet med kommunstyrelsen, som trädde i kraft i slutet av 2022, förändrade affärsförutsättningar. Det nya avtalet innebär ett ökat risktagande för Skolfastigheter kopplat till bolagets hyressättning vid nyproduktionen jämfört med tidigare samt, medför också ett utökat ansvar för att leverera ersättningslokaler i vissa sammanhang.

Skolfastigheter har en god översikt över vår fastighetsportfölj när det gäller ekonomiska och funktionella aspekter i fastighetsbeståndet, vilket vi ser som en styrka. Även om vi har god översikt över fastighetsportföljen som helhet, finns det dock enskilda fastigheter med bristfälliga data. Våra fastigheter behöver successivt kartläggas och anpassas för att möta ett förändrat klimat. Miljö- och klimatförändringar riskerar leda till ökade skadekostnader, men även att våra fastigheter i riskutsatta områden förlorar i värde.

Det finns stora förväntningar på automatisering, robotisering, digitalisering och AI. Det ger oss möjlighet att bättre anpassa våra produkter och tjänster men ställer också nya krav på hur ansvarsskyldighet, öppenhet och säkerhet kan garanteras. Krisberedskap och strategier för IT-säkerhet och digital trygghet är viktiga verktyg för att stärka säkerheten och kräver ett utvecklat arbete med kontinuitetshantering för vår verksamhet.

Den växande medvetenheten om och efterfrågan på hållbara lösningar och socialt ansvarstagande ställer höga krav på att minska vår miljöpåverkan och bidra till samhällsnyttan. Skolfastigheters högt satta mål för miljö och klimat kräver en fokuserad och gemensam kraftsamling. Miljö- och klimatperspektivet behöver inkluderas i verksamhetens alla led och vår affärs- och verksamhetsutveckling ska vara klimatdriven.



## Flerårsöversikt (Tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal anställda	92	87	90	86	83
Nettoomsättning	895 158	791 893	703 166	679 343	630 284
Balansomslutning	9 189 980	8 188 365	7 440 062	6 652 225	6 549 134
Resultat efter finansiella poster	56 208	99 637	81 721	161 956	88 693
Justerat eget kapital	1 456 679	1 330 845	1 132 630	1 054 947	899 743
Avkastning på eget kap. (%)	3,9	7,7	7,2	15,4	9,9
Investeringar	1 148 042	898 671	933 166	546 246	570 692
Soliditet (%)	15,8	15,9	15,2	15,9	13,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie kapital	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	538 450	411 882	125 101	1 085 433
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			125 101	-125 101	0
Årets resultat				119 151	119 151
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 000</b>	<b>538 450</b>	<b>536 983</b>	<b>119 151</b>	<b>1 204 584</b>

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	536 982 725
överkursfond	538 450 000
årets vinst	119 151 203
	<b>1 194 583 928</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	1 194 583 928
	<b>1 194 583 928</b>

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

## Resultaträkning

Tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	895 158	791 893
Övriga rörelseintäkter		45 889	35 656
		<b>941 047</b>	<b>827 549</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-324 707	-277 796
Övriga externa kostnader	4, 5	-91 941	-69 128
Personalkostnader	6	-69 244	-63 806
Av-/ nedskrivningar	7, 8	-274 186	-246 295
		<b>-760 080</b>	<b>-657 025</b>
<b>Rörelsens resultat</b>	<b>9</b>	<b>180 967</b>	<b>170 524</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		306	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-125 065	-70 902
		<b>-124 759</b>	<b>-70 887</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>56 208</b>	<b>99 637</b>
Bokslutsdispositioner	11	66 495	40 526
<b>Resultat före skatt</b>		<b>122 703</b>	<b>140 163</b>
Skatt på årets resultat	12, 13	-3 552	-15 062
<b>Årets resultat</b>		<b>119 151</b>	<b>125 101</b>

# Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	6 002 726	5 540 119
Inventarier, verktyg och installationer	8	545 683	455 744
Pågående nyanläggningar	14	1 999 368	1 713 587
		<b>8 547 777</b>	<b>7 709 450</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	15	263 312	150 617
Andra långfristiga fordringar	16	98 966	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 910 055</b>	<b>7 860 067</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		201	210
Fordringar hos koncernföretag		0	241
Aktuella skattefordringar		10 696	12 174
Fordran koncernkonto	17	0	10 038
Övriga fordringar	18	254 609	291 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	14 419	13 688
		<b>279 925</b>	<b>328 298</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>279 925</b>	<b>328 298</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 189 980</b>	<b>8 188 365</b>

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
	20, 21		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		10 000	10 000
		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		538 450	538 450
Balanserad vinst eller förlust		536 983	411 882
Årets resultat		119 151	125 101
		<b>1 194 584</b>	<b>1 075 433</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 204 584</b>	<b>1 085 433</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
	22	317 500	271 300
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	13, 23	93 029	88 527
<b>Summa avsättningar</b>		<b>93 029</b>	<b>88 527</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	24		
Skulder till kreditinstitut	25	200 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun	25	5 500 000	5 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 700 000</b>	<b>5 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit - koncernkonto	17	140 939	0
Skulder till kreditinstitut	25	400 000	0
Förskott från kunder		0	1 857
Leverantörsskulder		237 417	172 526
Skulder till koncernföretag		659	1 843
Skulder till Uppsala kommun	25	1 020 868	741 944
Övriga skulder		2 705	2 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	72 279	22 615
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 874 867</b>	<b>943 105</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 189 980</b>	<b>8 188 365</b>

# Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		180 967	170 524
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>			
Avskrivningar		274 189	246 295
Övriga ej kassapåverkande poster	27	35 529	28 486
Erhållen ränta		306	0
Erlagd ränta		-125 065	-70 887
Betald skatt		2 429	38
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>187 388</b>	<b>203 932</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar och placeringar		159 589	65 200
Förändring av leverantörsskulder		64 891	51 468
Förändring av kortfristiga skulder		166 868	-97 627
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>759 703</b>	<b>393 497</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 148 042	-898 671
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 148 042</b>	<b>-898 671</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nettoförändring lån		600 000	600 000
Förändring av långa fordringar		-211 661	-94 826
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>388 339</b>	<b>505 174</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter redovisas i den perioden hyran avses.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Löpande kostnader för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

### Följande avskrivningstider tillämpas:

Mark	–
Markanläggningar	9–20 år
Byggnads- och markinventarier	3–15 år
Stomme	5–75 år
Tak	5–40 år
Fasad	5–40 år
Inre ytskikt	5–30 år
Installationer	5–50 år
Hyresgästpassningar	Hyreskontraktets löptid
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidvärdesförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

### Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av belopp kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än 12 månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

## Leasingavtal

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

## Ersättning till anställda

### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, förmåner och sjukvård. Samtliga anställda har rätt till friskvårdsbidrag. Rörliga ersättningar utgår till anställda för arbete under exempelvis obekvämt arbetstid. Bonusbaserad ersättning eller ersättning i form av finansiella instrument utgår inte. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

### Ersättningar efter avslutad anställning

I företaget förekommer avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Företagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigande tjänster utförs.

### Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

## Inkomstskatter

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

kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### Aktuell skatt

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

### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen 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 % av Uppsala Stadshus AB, org.nr 556500-0642 med säte i Uppsala. Uppsala Stadshus AB ägs i sin tur av Uppsala Kommun AB, org.nr 212000-3005 med säte i Uppsala. Uppsala kommun Skolfastigheter AB ingår i koncernredovisningen som Uppsala Stadshus AB upprättar.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Resultat efter finansiella poster

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

### Justerat eget kapital

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

### Avkastning på eget kapital (%)

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

### Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

## Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte

annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

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

Skattesatsen i Sverige sänks i två steg från 22 % till 21,4 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2018 och till 20,6 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2020.

Som ett resultat av detta har berörda redovisade värden för uppskjuten skatt räknats om. Uppskjuten skatt som förväntats återföras fram till 31 december 2020 har beräknats med användning av den skattesats som kommer att gälla i Sverige under den aktuella perioden (21,4 %) och resterande del av den uppskjutna skatten har beräknats med den lägre skattesatsen (20,6 %). Beroende på när i tiden koncernen bedömer att återvinning respektive reglering av det redovisade värdet kommer att ske, kan de uppskjutna skatterna komma att justeras i efterföljande finansiella rapporter.

### Not 2 Leasingavtal – leasegivare

Under året har en del befintliga kontrakt omförhandlats och därmed förlängts. Nya kontrakt har skrivits i samband med inflytt i nybyggnationer samt vid övertagande av modulförskolor från Uppsala kommun.

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

	2023	2022
<b>Leasingavtal – leasegivare</b>		
Inom ett år	172 800	876 617
Senare än ett år men inom fem år	1 564 082	1 988 636
Senare än fem år	1 727 778	875 576
	<b>3 464 660</b>	<b>3 740 829</b>
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	895 158	791 893
	<b>895 158</b>	<b>791 893</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift inklusive fastighetsadministration	283 702	241 272
Reparation och underhåll	41 005	36 524
	<b>324 707</b>	<b>277 796</b>

<b>Not 4 Leasingavtal</b>		
Under året har avtal gällande operationell leasing av bilar ingåtts. Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 5 420 tkr (4 417 tkr). Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Inom ett år	6 881	4 475
Senare än ett år men inom fem år	22 200	21 701
Senare än fem år	8 814	10 405
	<b>37 896</b>	<b>36 580</b>
<b>Not 5 Arvode till revisorer</b>		
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.		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	230	200
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	74	155
Skatterådgivning	110	100
Lekmannarevision	70	70
Övriga tjänster	56	80
	<b>540</b>	<b>605</b>
<b>Ernst &amp; Young AB</b>		
Övriga tjänster	1 252	294
	<b>1 252</b>	<b>294</b>
<b>Not 6 Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	29	32
Män	63	55
	<b>92</b>	<b>87</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 704	1 548
Avgångsvederlag tidigare verkställande direktör	0	-70
Avgångsvederlag chefer	2 755	0
Övriga anställda	50 501	43 923
Aktivisering eget arbete	-13 877	-3 761
	<b>41 084</b>	<b>41 640</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	528	788
Pensionskostnader för övriga anställda	6 242	4 311
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 571	14 304
	<b>23 342</b>	<b>19 404</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>64 426</b>	<b>61 043</b>

<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	50%	43%
Andel män i styrelsen	50%	57%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	19%	37%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	81%	63%
<b>Avtal om avgångsvederlag</b>		
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.		

<b>Not 7 Förvaltningsfastigheter</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 941 836	6 614 843
Inköp	56 165	3 183
Försäljningar/utrangeringar	-48 966	-38 848
Omklassificeringar	663 496	362 658
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 612 531</b>	<b>6 941 836</b>
Ingående avskrivningar	-1 357 249	-1 164 118
Försäljningar/utrangeringar	17 854	11 054
Årets avskrivningar	-222 942	-204 185
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 562 337</b>	<b>-1 357 249</b>
Ingående nedskrivningar	-44 468	-42 633
Återförda nedskrivningar	10 000	35 165
Årets nedskrivningar	-13 000	-37 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-47 468</b>	<b>-44 468</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 002 726</b>	<b>5 540 119</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	6 002 726	5 540 119
Verkligt värde	11 910 067	11 054 674

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 2024 års prognostiserade kassaflöden vilka utgår från kontrakterade hyror 2024 och framåt.

Bolaget måste ha godkännande av kommunfullmäktige vid köp och försäljning av förvaltningsfastigheter.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	618 636	515 472
Inköp	3 348	8 007
Försäljningar/utrangeringar	-6 108	-1 114
Omklassificeringar	139 252	96 271
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>755 128</b>	<b>618 636</b>
Ingående avskrivningar	-162 892	-123 038
Försäljningar/utrangeringar	1 691	422
Årets avskrivningar	-48 244	-40 276
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-209 445</b>	<b>-162 892</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>545 683</b>	<b>455 744</b>

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	3,00%	4,00%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	97,00%	97,00%

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2023	2022
Räntekostnader till Uppsala kommun	120 133	65 179
Räntekostnader till kreditinstitut	4 840	5 703
Övriga räntekostnader och avgifter	92	19
	<b>125 065</b>	<b>70 902</b>

Not 11 Bokslutsdispositioner		
	2023	2022
Erhållet koncernbidrag	-112 695	-94 826
Överavskrivningar inventarier	46 200	54 300
	<b>-66 495</b>	<b>-40 526</b>

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt		
	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	475	0
Justering avseende tidigare år	475	0
Förändring av uppskjuten skatt	-4 502	-15 062
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 552</b>	<b>-15 062</b>

Avstämning av effektiv skatt				
		2023		2022
		Belopp		Belopp
<b>Redovisat resultat efter finansiella poster</b>		56 208		99 637
<b>Skatt enligt gällande skattesats</b>	20,6	-11 579	20,6	-20 525
Ej avdragsgilla kostnader	20,6	-76	20,6	-21
Ej skattepliktiga intäkter	20,6	63	20,6	3
Bokföringsmässiga avskriv. på byggnader	20,6	-46 529	20,6	-42 415
Skattemässiga avskriv. på byggnader	20,6	40 117	20,6	36 272
Nedskrivning byggnader	20,6	-618	20,6	-378
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	20,6	0	20,6	13 243
Direktavdrag skattemässig reparation	20,6	32 720	20,6	20 521
Uppskjuten skatt avs. temporära skillnader	20,6	-4 502	20,6	-15 062
Skatt hänförlig till tidigare år	20,6	475	20,6	0
Effekt av koncernbidrag	20,6	-23 215	20,6	-19 534
Överavskrivningar inventarier	20,6	9 517	20,6	11 186
Skattemässig utrangering	20,6	4 484	20,6	5 052
Bokföringsmässig utrangering	20,6	-6 409	20,6	-5 725
Skattereduktion	20,6	2 000	20,6	2 322
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>6,32</b>	<b>-3 552</b>	<b>15,12</b>	<b>-15 062</b>

<b>Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader</b>			
<b>2023</b>			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-4 502	-4 502
	<b>0</b>	<b>-4 502</b>	<b>-4 502</b>
<b>2022</b>			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-15 062	-15 062
	<b>0</b>	<b>-15 062</b>	<b>-15 062</b>
<b>Förändring av uppskjuten skatt</b>			
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-88 527	-4 502	-93 029
	<b>-88 527</b>	<b>-4 502</b>	<b>-93 029</b>

<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 713 587	1 285 035
Upparbetat under året	1 088 529	887 481
Omklassificeringar	-802 748	-458 929
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 999 368</b>	<b>1 713 587</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 999 368</b>	<b>1 713 587</b>

<b>Not 15 Fordringar hos koncernföretag</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 617	55 791
Tillkommande fordringar	112 695	94 826
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>263 312</b>	<b>150 617</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>263 312</b>	<b>150 617</b>

<b>Not 16 Andra långfristiga fordringar</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
Investeringsmoms	98 966	0
	<b>98 966</b>	<b>0</b>

<b>Not 17 Checkräkningskredit - koncernkonto</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	400 000	350 000
Utnyttjad kredit uppgår till	140 939	220 921

<b>Not 18 Övriga fordringar</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
Investeringsmoms	120 326	287 294
Saldo på skattekonto	1 734	1
Moms	132 549	4 653
	<b>254 609</b>	<b>291 947</b>

<b>Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	14 419	13 688
	<b>14 419</b>	<b>13 688</b>

<b>Not 20 Antal aktier och kvotvärde</b>		
	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	10 000	1 000
	<b>10 000</b>	

<b>Not 21 Disposition av vinst eller förlust</b>		
	2023-12-31	
<b>Förslag till vinstdisposition</b>		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	536 983	
överkursfond	538 450	
årets vinst	119 151	
	<b>1 194 584</b>	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	1 194 584	
	<b>1 194 584</b>	

<b>Not 22 Obeskattade reserver</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	317 500	271 300
	<b>317 500</b>	<b>271 300</b>

<b>Not 23 Uppskjuten skatteskuld</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	88 527	73 465
Årets avsättningar	4 502	15 062
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>93 029</b>	<b>88 527</b>

<b>Not 24 Långfristiga skulder</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	200 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun	4 500 000	3 700 000
	<b>4 700 000</b>	<b>4 300 000</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till Uppsala kommun	1 000 000	1 500 000
	<b>1 000 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 25 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 7 000 mnkr (6 400 mnkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till Uppsala kommun	5 500 000	5 200 000
Skulder till kreditinstitut	200 000	600 000
	<b>5 700 000</b>	<b>5 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till Uppsala kommun	900 000	600 000
Skulder till kreditinstitut	400 000	0
	<b>1 300 000</b>	<b>600 000</b>

<b>Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Upplupna semesterlöner</b>	3 912	3 367
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	1 229	1 036
Upplupna räntekostnader	2 514	2 508
Upplupna kostnader avgångsvederlag	2 331	0
Upplupna kostnader	62 293	15 704
	<b>72 279</b>	<b>22 615</b>

<b>Not 27 Övriga ej kassapåverkande poster</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
Utrangering	35 528	28 486
	<b>35 528</b>	<b>28 486</b>

**Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.



# Underskrifter

Hanna Victoria Mörck  
Ordförande

Jonas Petersson  
Vice ordförande

Andreas Larsson

Göran Hedefalk

Babiker El-Obeid

Kristina Paldanius Engström

Mats B Andersson

Maris Rasul

Maria Nilsson

Mikael Carstensen  
Verkställande direktör

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB för år 2023 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-32. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 35-54 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 5-32. 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 revisionsd 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 revisorsd 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, Hållbarhetsredovisning, än årsredovisningen och återfinns på sidorna 5-32. 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 revisionsd 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](http://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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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, eller
- 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 revisionsred 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-32 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor



Foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget



Omslagsbild Brantingskolan,  
foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget

Strandbodgatan 1  
753 23 Uppsala  
info@skolfastigheter.se  
Telefon: 018-727 40 30

**www.skolfastigheter.se**

SKOLFASTIGHETER – EN DEL AV UPPSALA KOMMUN



## 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](http://sign.uppsala.se). Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB, org.nr 556162-6606

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-5. 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](http://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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-02-26 14:43:30 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Årsredovisning

för

## Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB

556162-6606

# Utvecklingsfastigheter



Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

FÖRORD	2
STYRELSEN	2
BOLAGSSTRUKTUR	3
NYCKELTAL - Flerårsöversikt	3
HÅLLBARHET OCH MILJÖINFORMATION	5
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	6
KOMMENTAR TILL EKONOMISKT UTFALL	8
FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	9-12
RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING, KASSAFLÖDESANALYS OCH NOTAPPARAT	13-20

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 (tidigare AB Uppsala kommuns Industrihus) startades 1972 och hyr sedan dess ut kontors-, industri- och lagerlokaler till Uppsalas näringsliv och offentliga sektor. I april 2019 beslutade kommunfullmäktige att bolagets fastigheter ska avyttras externt eller överlätas inom kommunkoncernen och att bolagets verksamhet därefter ska avvecklas. Verksamheten har sedan beslutet i kommunfullmäktige i huvudsak bedrivits inom de tre områdena förvaltning, uthyrning och avyttring, alla med det gemensamma syftet att bidra till tillväxt och utveckling för kommunen. Bolaget har ingen egen personal utan förvaltas i sin helhet av personalen i Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB (UKAF). Detta innebär att bolaget förvaltas med samma övergripande värdegrund, regler och rutiner som för UKAF.

#### STYRELSEN

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls i mars 2023. Styrelsens arbete bedrivs utifrån aktiebolagslagens krav och av styrelsen fastställd arbetsordning. En särskild instruktion reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen utses av kommunfullmäktige och speglar de politiska partiernas representation i kommunfullmäktige. Även ersättning till styrelsen beslutas av kommunfullmäktige.

Under januari 2023 har styrelsen bestått av följande personer:

Ordförande:	Peder Granath (S)
Vice ordförande:	Thomas Tjäder (M)
Ledamot	Jan Lundberg (L)
Ledamot	Kjell Haglund (V)
Ledamot	Sara Vamne, fd Pellving (C)
Suppleant	Tommy Westerlund (M)
Suppleant	Ingrid Pineiro (S)
Suppleant	Mark Schneider (S)
Suppleant	Nils-Owe Bejermyr (KD)
Suppleant	Linn Molin (V)

Från och med februari 2023 styrelsen bestått av följande personer:

Ordförande:	Erik Pelling (S)
1:e vice ordförande:	Therez Almerfors (M)
Ledamot	Linda Eskilsson (MP)
Ledamot	Ehsan Nasari (C)
Ledamot	Tobias Smedberg (V)

Suppleant	Stefan Hanna (UP)
Suppleant	Jonas Segersam (KD)
Suppleant	Jennie Claesson (L)

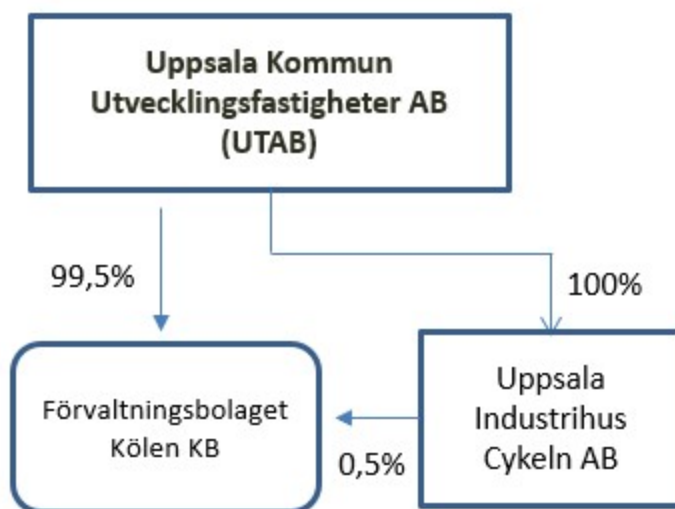
### Ledning

Verkställande direktören, Thomas Perslund, leder verksamheten i Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB inom de ramar som styrelsen lagt fast. Bolagets VD och vice VD är anställda i UKAF och uppdraget regleras via upprättat drift och förvaltningsavtal mellan UTAB och UKAF. Företaget har sitt säte i Uppsala.

### BOLAGSSTRUKTUR

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

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



Flerårsöversikt (Mkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Summa intäkter	70	48	100	75	103
Resultat efter finansiella poster	58	9	78	-145	10
Balansomslutning	1 328	1 250	1 224	1 427	1 705
Justerat eget kapital	544	622	607	567	655
Soliditet	41	50	50	40	38

Anm.

I 2019 års resultat ingår ingen vinst från fastighetsförsäljning  
I 2020 års resultat ingår förlust från fastighetsförsäljningar med 156 mkr  
I 2021 års resultat ingår vinst från bolag och fastighetsförsäljningar med 54 mkr  
I 2022 års resultat ingår vinst från markförsäljning med 6,4 mkr.  
I 2023 års resultat ingår vinst från fastighetsförsäljningar med 23,2 mkr

Ovan angivna nyckeltal definieras:

Soliditet %: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.  
Justerat eget kapital mkr: Eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver.

## HYRESKONTRAKTENS LÖPTIDER

År	Antal kontrakt	Hyresandel (yta-%)	Hyresandel (kr-%)
2024	74	40	36
2025	40	35	38
2026	11	18	20
2027	2	1	2
>2028	1	6	4
<b>Summa</b>	<b>128</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

### Fastighetsbeståndet

UTAB-koncernen innehar ett fastighetsbestånd om 16 fastigheter med uthyrningsbar yta om ca 65 000, varav ca 45 000 kvm i moderbolaget.

Fastigheter i moderbolaget Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB:

Årsta 76:1 (Sylveniusg 8)  
Boländerna 5:14 (Nymansg 6 och Bolandsg 10)  
Librobäck 6:1 (Skebog 1-5)  
Librobäck 6:2 (Skebog 7)  
Librobäck 14:2 (Seminarieg 26)  
Librobäck 14:3 (Seminarieg 30)  
Librobäck 15:2 (Skebog 8)  
Librobäck 15:3 (Skebog 6)  
Librobäck 7:5 (Seminarieg 33)  
Librobäck 7:4 (Seminarieg 33 C)  
Librobäck 15:4 (Skebog 2)  
Fålhagen 10:5 (Björkg 4)  
Librobäck 13:5 (Seminarieg 33H)

Den 1 oktober 2023 förvärvades Kungsängen 1:11 (Sågargatan 17) från dotterbolaget Uppsala kommun Industrihus Kölen KB.

## Hållbarhetsupplysningar

Bolagets miljö och hållbarhetsarbete sker genom Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB.

Bolaget var tidigare miljöcertifierat enligt ISO 14001, men valde att inte förnya certifieringen när kommunfullmäktige tog beslut 2019 om att sälja ut bolagets fastigheter och på sikt avveckla bolaget. Ett kontinuerligt arbete med att effektivisera energianvändningen i bolagets fastigheter. Fokus ligger dock i de fastigheter som nu ägs av UKAF.

Mänskliga rättigheter, etik och anti-korruption

UTAB förvaltas genom UKAF som har nolltolerans mot mutor och korruption och bolaget följer Uppsala kommuns policy mot mutor.

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

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

Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

UTAB har ingen verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Mål och måluppfyllelse

Förvaltningen är integrerad med UKAF:s rutiner och processer och därför hänvisas för beskrivning av mål-och måluppfyllelse till UKAF:s förvaltningsberättelse. I UKAFs förvaltningsberättelse beskrivs uppföljning av verksamhetsmål och arbete med kommunens fokusmål och de frågor som berör medarbetare och arbetsmiljö Detta då UTAB inte har någon personal anställd i bolaget, utan förvaltas av UKAF där personal finns anställd.

Bolaget har i uppdrag från Uppsala kommunfullmäktige att på sikt avveckla bolagets verksamhet och att tills detta skett förvalta det kvarvarande fastighetsbeståndet.

### Fastighetsbeståndets värde och utveckling

UTAB-koncernens fastighetsbestånd är värderat till ca 1.170 Mkr (bokfört värde ca 303 Mkr). För samtliga av bolagets fastigheter förbereds avyttring (extern och kommuninternt) men marknaden för fastighetstransaktioner har kraftigt försämrats sedan hösten 2022. För bolagets fastigheter i Librobäck (Börjetull) pågår avyttringsarbete för försäljning till bostadsutvecklare, här märks särskilt att intresset på transaktionsmarknaden i princip avstannat.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppsala kommunfullmäktige beslutade i april 2019 att bolagets fastigheter ska avyttras externt eller inom kommunkoncernen och att bolagets verksamhet, i sin nuvarande form, ska avvecklas. Under 2023 har arbetet med att avyttra bolagets fastigheter fortsatt. På grund av det rådande omvärldsläget, med ökade materialpriser, ökad inflation och stigande räntor, har marknaden för avyttring av fastigheter försämrats, varför inga transaktioner skett under 2023.

Som en förberedelse för kommande exploatering av fastigheten Kungsängen 1:11 avyttrades fastigheten från dotterbolaget Förvaltningsbolaget Kölen KB till Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB den 1 oktober 2023.

2021 sålde bolaget fastigheterna Librobäck 7:2 & 7:3 till en bostadsexploatör. I transaktion ingick ett åtagande om sanering som bolaget påbörjat under 2023 och som kommer vara klart under början av 2024.

Inga andra större byggprojekt har genomförts under året utan fokus har varit på de avyttringsprojekt som pågår.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2024 köpte UTAB det vilande systerbolaget Uppsala kommun Fastighets AB från Uppsala Stadshus AB, med syftet att genomföra en dotterbolagsfusion under 2024. Detta i linje med Uppsala kommunfullmäktiges beslut från hösten 2021. UKFAB blev därmed ett dotterbolag till UTAB från och med 1 januari 2024.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Då Uppsala kommun utvecklingsfastigheter helt förvaltas genom Uppsala arenor och fastigheter blir väsentliga risker och osäkerheter för Uppsala kommun utvecklingsfastigheter till stor del de samma för de båda bolagen, givet att det är två fastighetsbolag som verkar inom samma kommun med samma förvaltning och ledning. Exempel på risker som är identifierade och där förebyggande åtgärder vidtas är

klimatförändring, vikande fastighetsmarknad, skador, historiska miljöskador och fördyring av byggprojekt. Mest aktuellt för bolaget i nuläget är de risker som finns i samband med att bolagets nedmontering/omstrukturering. Processen genomförs kontrollerat och samordnat med den fortsatta struktureringen av UKAF.

*Generell kommentar om bedömd ekonomisk risk*

Vi har det senaste året sett en kraftigt vikande marknad på grund av det rådande omvärldsläget. Uppsala är dock en attraktiv och växande marknad och efterfrågan på verksamhetslokaler i form av industri- och kontorslokaler förväntas öka längre fram i samband med att befolkningen ökar och industriområden konverteras till bostadsområden. UTAB-koncernens bestånd återfinns i attraktiva områden i tätorten Uppsala. Fastigheterna är av varierande storlek med en bra blandning av kontors- och industrilokaler. Dessa faktorer gör bolaget mycket konkurrenskraftigt och ger möjlighet till att sälja fastigheter till tillfredställande priser när marknaden vänder upp igen.

**Framtida osäkerheter**

Året har präglats av stor osäkerhet i omvärlden med ökade priser och stigande räntor som följd. Bolagets möjlighet att avyttra fastigheter med god lönsamhet har försämrats. Även pandemins effekter med mer hemarbete och företagens krav på mindre, mer flexibla lokaler kan innebära en mindre efterfrågan på sikt. Bolagets fastigheter är lokaliserade i attraktiva områden varför marknaden både för uthyrning och avyttring är god i jämförelse med många andra fastighetsförvaltare vilket ger en trygghet för goda möjligheter på längre sikt när marknaden vänder upp igen.



## KOMMENTARER EKONOMISKT UTFALL

### *Ägardirektiv och avkastningskrav (har satts för UTAB-koncernen)*

#### **UTAB-koncernen**

Koncernens resultat före finansiella poster uppgår till 23 mkr. Under året har en fastighetstransaktion skett internt inom koncernen. Det är Kungsängen 1:11 som sålts internt från Förvaltningsbolaget Kölen KB till Utvecklingsfastigheter AB. Köpeskillingen var 123 mkr. Bolagets högre resultat kan i huvudsak förklaras av lägre kostnader inom fastighetsförvaltningen då många initiativ gällande reparation och underhåll har varit begränsade mot bakgrund av att bolagets fastigheter ska säljas.

Vakansgraden i kvarvarande fastigheter är ca 9%, vilket är högre än tidigare år. Det är främst Fålhagsleden 59 & 61 samt en stor lokal på Bolandsgatan 10 som drar upp vakansgraden. 5 fastigheter i Librobäck ingår inte i nyckeltalet då byggnaderna rivits under året inför kommande försäljning. Bolagets fastighetsinnehav värderas till ca 1,2 miljarder kronor i bokslutet 2022.

#### **Moderbolaget**

##### **Intäkter**

Bolagets intäkter är ca. 3,5mkr högre, rensat för jämförelsestörande poster, än föregående år. Ökningen beror till stor del på att hyresintäkterna för Kungsängen 1:11 från och med kvartal 4 tillfaller Moderbolaget efter den koncerninterna försäljningen.

Vakansgraden högre än föregående år och uppgår till ca 9% vid bokslutet. Ökningen beror till stor del på att en stor lokal på Bolandsgatan 10 blev vakant under året.

Övriga rörelseintäkter består av förvaltningsarvode för förvaltningen av dotterbolagen.

##### **Personalkostnader**

Bolaget har ingen egen personal utan förvaltas av sin helhet av personal i UKAF. Årets kostnader avser arvoden till lekmannarevisorer samt pensionsförpliktelser.

##### **Övriga externa kostnader**

Bolagets övriga externa kostnader avser administration och kostnader kopplade till förvaltningen av bolagets fastigheter. Kostnaderna är i paritet med föregående år justerat för sålda fastigheter.

##### **Avskrivningar**

Avskrivningarna är ca 0,8 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 13 mkr (exklusive reavinster/reaoförluster, utrangeringar och resultat från andelar i koncernföretag) är ca 5,5 mkr bättre än föregående år.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 500	12 086	537 942	15 905	<b>622 433</b>
Utdelning			15 905	-15 905	<b>0</b>
Årets resultat				-83 234	<b>-83 234</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 500</b>	<b>12 086</b>	<b>553 847</b>	<b>-83 234</b>	<b>539 199</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	553 846 712
årets förlust	-83 234 319
	<b>470 612 393</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	470 612 393

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	45 360	38 557
Övriga rörelseintäkter		24 773	9 759
		<b>70 133</b>	<b>48 316</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-25 126	-22 777
Personalkostnader	4	-541	-89
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-4 760	-5 602
Övriga rörelsekostnader		769	-13 748
		<b>-29 658</b>	<b>-42 216</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>40 475</b>	<b>6 100</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		19 215	5 308
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		746	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 267	-2 468
		<b>17 694</b>	<b>2 932</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>58 169</b>	<b>9 032</b>
Bokslutsdispositioner		-160 291	-9 384
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-102 122</b>	<b>-352</b>
Skatt på årets resultat		18 888	16 257
<b>Årets resultat</b>		<b>-83 234</b>	<b>15 905</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	5	240 598	115 028
Inventarier, verktyg och installationer	6	523	300
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	31 295	26 675
		<b>272 416</b>	<b>142 003</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	8	179 039	159 824
Fordringar hos koncernföretag		378 427	378 128
Uppskjuten skattefordran		12 341	0
Andra långfristiga fordringar	9	10 184	0
		<b>579 991</b>	<b>537 952</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>852 407</b>	<b>679 955</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		8 500	3 732
Fordringar hos koncernföretag		423 427	557 354
Skattefordringar		3 218	5 686
Övriga fordringar		40 726	2 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	0	66
		<b>475 871</b>	<b>569 699</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**475 871**      **569 699**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 328 278**      **1 249 654**

## Balansräkning

Tkr

Not

1

2023-12-31

2022-12-31

### 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

553 847

537 941

Årets resultat

-83 234

15 905

**470 613**

**553 846**

#### Summa eget kapital

**539 199**

**622 432**

#### Obeskattade reserver

56

0

#### Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

3 072

2 934

Uppskjuten skatteskuld

0

6 645

Övriga avsättningar

52 748

65 304

#### Summa avsättningar

**55 820**

**74 883**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

11, 12

236 936

274 009

#### Summa långfristiga skulder

**236 936**

**274 009**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

13 487

2 169

Skulder till koncernföretag

11

463 852

264 585

Aktuella skatteskulder

98

0

Övriga skulder

5 947

2 292

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

12 883

9 284

#### Summa kortfristiga skulder

**496 267**

**278 330**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**1 328 278**

**1 249 654**

## Kassaflödesanalys

1 jan - 31 dec	2023-12-31 tkr	2022-12-31 tkr
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	40 475	6 100
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- Återlagda av- och nedskrivningar (+)	4 760	5 602
- realisationsvinster (-) / -förluster (+)	-22 446	7 206
- avsättningar (+)	0	0
- övriga ej kassapåverkande poster (+)/(-)	-56	556
Erhållen ränta	746	92
Erlagd ränta	-2 267	-2 468
Betald inkomstskatt (-)	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>21 212</b>	<b>17 088</b>
Förändring i rörelsekapital		
- ökning(-)/minskning(+) av kundfordringar	-4 768	-1 510
- ökning(-)/minskning(+) av kortfrt fordringar o placeringar	9194	-22 368
- ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	11 318	-1 518
- ökning(+)/minskning(-) av övriga kortfristiga skulder	7 342	17 606
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>44 298</b>	<b>9 298</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning dotterbolag (+)	0	378 128
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-7 225	-9 298
Försäljning av materiella anläggningstillgångar (+)	0	-378 128
Ökning(-)/minskning(+) av övr finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 225</b>	<b>-9 298</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld (-)	0	0
Ökning(+)/minskning(-) av övriga långfristiga skulder	-37 073	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-37 073</b>	<b>0</b>
<b>Ökning(+)/minskning(-) av kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 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 överordnande moderbolag som upprättar koncernredovisning i vilken bolaget ingår är Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642.

Moderbolag för hela koncernen är Uppsala kommun, org nr 212000-3005.

#### Uppskattningar

I vissa fall krävs det att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och i framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

#### Intäkter

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

#### Leasingavtal

Operationell leasing

Bolaget är leasagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte övergått till bolaget. Leasingavgifterna, inklusive en eventuell först förhöjd hyra, redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. I moderbolag redovisas samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal.

#### Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda.

Företagets ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

#### Inkomstskatter

Redovisad skatt utgörs av aktuell samt uppskjuten skatt. Den aktuella skatten baseras på periodens

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

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

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

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

Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp.

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter

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

### **Finansiella instrument**

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



### Fordringar, skulder och avsättningar

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

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2023	2022
Av bolagets nettoomsättning avser försäljning till koncernbolag, %	30	45
Av bolagets kostnader avser inköp från koncernbolag, %	49	25

### Not 3 Ersättning till revisorerna

	2023	2022
<b>PWC</b>		
Revisionsuppdrag	177	4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	30	0
Skatterådgivning	210	28
Övriga tjänster, skatterådgivning	60	117
	<b>477</b>	<b>149</b>
<b>EY</b>		
Skatterådgivning	0	30
0	0	492
	<b>0</b>	<b>522</b>

### Not 4 Personal

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>		
Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör	33	348
	<b>33</b>	<b>348</b>
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	6	119
	<b>6</b>	<b>119</b>
<b>Totalt</b>	<b>39</b>	<b>467</b>

**Antal styrelseledamöter på balansdagen**

Kvinnor	2	2
Män	3	3
	<b>5</b>	<b>5</b>

**Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare**

Kvinnor	0	0
Män	1	1

**Not 5 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	213 436	243 465
Inköp	130 314	
Försäljningar/utrangeringar	-150	-30 029
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>343 600</b>	<b>213 436</b>
Ingående avskrivningar	-98 408	-115 659
Försäljningar/utrangeringar	150	22 853
Årets avskrivningar	-4 744	-5 602
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-103 002</b>	<b>-98 408</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>240 598</b>	<b>115 028</b>
Bokfört värde byggnader	123 162	80 126
Bokfört värde mark	117 436	34 902
	<b>240 598</b>	<b>115 028</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärden	300	300
Inköp	239	0
Försäljningar/utrangeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>539</b>	<b>300</b>
Ingående avskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-16	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>523</b>	<b>300</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	26 676	17 713
Årets nedlagda kostnader	4 619	9 298
Omklassificeringar		-335
	<b>31 295</b>	<b>26 676</b>

### Not 8 Andelar i koncernföretag

Namn	Kapital andel, %	Antal aktier	Bokfört värde <b>231231</b>
Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB	99,5	1 000	134 460
Uppsala Industrihus Cykeln AB	100	70	44 579
			<b>179 039</b>

	Org.nr	Säte
Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB	916634-0183	Uppsala
Uppsala Industrihus Cykeln AB	556445-3859	Uppsala

### Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Tillkommande fordringar	10 184	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 184</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 184</b>	<b>0</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader gällande licenser för mjukvara	0	66
	<b>0</b>	<b>66</b>

**Not 11 Skulder till koncernföretag / Checkräkningskredit**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	236 936	274 009
	<b>236 936</b>	<b>274 009</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	463 852	264 585
	<b>463 852</b>	<b>264 585</b>

**Not 12 Förfallotider långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förfaller inom 1-5 år	0	220 000
Förfaller senare än 5 år	236 936	54 009
	<b>236 936</b>	<b>274 009</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna semesterlöner	0	0
Upplupna social avgifter på semesterlöner	0	0
Förutbetalda hyresintäkter	10 310	7 876
Övriga interimsskulder	2 574	1 408
	<b>12 884</b>	<b>9 284</b>

**Not 14 Eventualförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ansvar som komplementär i kommanditbolag</b>		
Förvaltningsbolaget Kölen KB	3 377	8 367

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 2024-04-09 för fastställelse. Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Pelling  
Ordförande

Therez Almerfors

Linda Eskilsson

Ehsan Nasari

Tobias Smedberg

Thomas Perslund  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min 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](http://sign.uppsala.se). Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB, org.nr 556457-1452

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala kommun Arenor & Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2024-02-26 08:40:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Hélène Maria Westberg

Datum

Helene Westberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2024-02-26 08:55:02 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# **Årsredovisning**

för

**Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB**

556457-1452

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

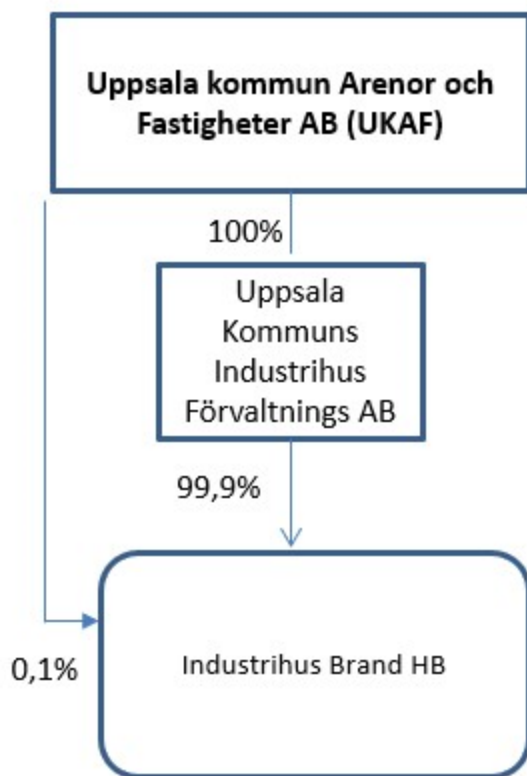
Kommunfullmäktige beslutade i november 2020 att bilda bolaget Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB (UKAF) genom en sammanslagning av tidigare bolag och delar av förvaltningen.

Kommunfullmäktige har också beslutat att bolaget sköter förvaltningen av Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (UTAB) och Uppsala kommuns Fastighets AB (UKFAB). UKFAB planeras för avveckling utifrån att de sista operativa åtgärderna i bolaget avslutas vid inför årsskiftet 2022/2023. Från och med januari 2023 äger bolaget inte längre några fastigheter. Avvecklingen planeras tillsammans med Uppsala Stadshus AB.

Bolagets första fulla verksamhetsår var 2022. Formeringsarbetet med det nya bolaget och dess organisation samtidigt som verksamheten varit i full drift har fortgått under 2023.

### **Ägarförhållande**

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



Företaget har sitt säte i Uppsala.

### Styrelse och ledning

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls den 30 mars 2023.

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

\* ledamoten Mats Dafnäs, entledigats, på egen begäran, från sitt uppdrag enligt beslut i KF 11 december 2023

Bolagsledningen består 2023-12-31 av:

VD	Thomas Perslund
CFO/Vice VD	Claes Enskär
Avdelningschef Kvalitet och Styrning	Fanny Rosling
Affärsområdeschef Fastighetsutveckling	Anette Mårtensson-Benkowski
Affärsområdeschef Drift och teknik	Mikael Malm
Affärsområdeschef Arena management	Stefan Wittberg
Affärsområdeschef Service	Anna Selqvist
Affärsutvecklare	Sofie Blomgren
Ledningsstöd	Lena-Maria Karlsson

## Mål och måluppfyllelse

Kommunfullmäktige har beslutat om en ägaridé för bolaget i juni 2021. Ägaridén tydliggör ägarens syn på bolagets roll i Uppsalas långsiktiga utveckling och är bolagets långsiktiga direktiv. Den möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer tillitsbaserad styrning och är en grund för kvalitativa samtal, uppföljning och ägardialog om hur bolagen lever upp till idén.

Ägaridén är en koncentrerad beskrivning av varför Uppsala kommun äger bolaget och vilken roll det ska ha i utvecklingen av Uppsala. Ägaridén är även ett riktmärke och ett stöd för bolagets styrelse och ledning i arbetet med bolagets affärsplan och bolagsmål. Bolagets ägaridé kompletterar de koncerngemensamma ägardirektiven och bolagets finansiella ägardirektiv.

Baserat på Ägaridén som ett långsiktigt ägardirektiv för bolaget har styrelsen, ledningen och medarbetarna under 2022 arbetat fram fem målområden som beskriver affärsidé och övergripande strategiska mål för varje område. Under 2023 har medarbetare, ledning och styrelse arbetat vidare med affärsidé, vision och bolagsövergripande mål. Med det arbetet har vision och affärsidé formulerats:

### Vår vision:

Att vara ledande inom hållbar utveckling och förvaltning av samhällsfastigheter samt för upplevelser och folkhälsa på platser där vi verkar.

### Affärsidé

På ett affärsmässigt sätt skapar vi tillgångar som stärker Uppsala som en attraktiv plats att leva, vistas och verka i. Vi arbetar tillsammans inom kommunen för ökad folkhälsa, samhällsnytta och att utveckla Uppsala som evenemangstad.

### Kopplingar till fokusmål

Bolaget har fortsatt utveckla målstyrning och indikatorer för detta under 2023.

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

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

Kopplingar mellan fokusmål och bolagsövergripande målområden

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

Figur 2 Tabell kopplingar mellan bolagets målområden och fokusmålen

### Arenor och fastigheters verksamhet

Bolaget har under 2023 ägt och förvaltat egna fastigheter och på uppdrag från Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB och Uppsala kommuns Fastighets AB förvaltat ytterligare fastigheter.

Vi strävar efter ett långsiktigt hållbart arbete med våra tillgångar och arbetar därför med strategiska fastighetsplaner med tillhörande underhållsplaner för varje objekt. Bolaget vårdar och underhåller sina arenor och fastigheter så att värde och attraktivitet bibehålls eller ökar över tid.

Bolaget har under året fortsatt att utveckla organisation och arbetssätt för att ytterligare förbättra den operativa servicen mot kommunens föreningsliv.

Inom investeringsområdet pågår produktion av två större projekt Multihuset i Rosendal och tillbyggnad av ny ishall i Gränby (D-hallen). Utöver det pågår flera stora projekt i tidigt skede.

Bolaget har flera etablerade samarbeten inom kommunkoncernen, både med förvaltningar och bolag. Bolaget ser positivt på att nyttja kammungemensamma funktioner. Under hösten 2023 har bolaget utvärderat implementeringen i dialog med kommunledningskontoret. Bolaget arbetar tätt tillsammans med Kommunstyrelsen på att ta fram en ny beställningsprocess som ska skapa förutsättningar för en tydligare ekonomisk styrning och en effektivare investeringsprocess.

Arenor och fastigheter äger de större idrottsarenorna Fyrishov, Studenternas och Gränby Sportfält (där Gränby Ishallar ingår). Fyrishov är ett av Sveriges största besöksmål (före pandemin ca 1,4 miljoner besökare per år) och arenan drivs av Arenor och fastigheter i egen regi. Verksamheten håller öppet alla dagar året runt. Verksamhetens höga tillgänglighet och breda utbud bidrar både till en ökad folkhälsa och till näringslivsutveckling i Uppsala. Studenternas är en idrottsarena för elitfotboll och bandy där flera elitlag har sin hemvist. Studenternas vann under inledningen av 2024 första pris i kategorin Årets idrottsarena 2023 i tidningen Sport och affärers ranking. Inom Gränby sportfält planeras flera utvecklingsprojekt de kommande åren.

Studenternas och Gränby Ishallar är exempel på anläggningar där bolaget sköter arenadriften på uppdrag av Idrotts- och Fritidsnämnden. Bolaget har även avtal med Kommunstyrelsen om teknisk drift av delar av kommunens egenägda och inhyrda fastigheter.

Bolaget bidrar till medborgarnytta och folkhälsa genom till exempel att, på uppdrag av utbildningsförvaltningen, bedriva simskoleundervisning för förskoleklasser på sina två badanläggningar. Under hösten 2023 utökades simskoleundervisningen till att även omfatta ett program för grundskolans årskurs två.

Bolaget arbetar med kundperspektivet i fokus vilket gör att frågor som service, nytänkande och utveckling för att underlätta för näringsliv och föreningar är prioriterat för oss. Varje år hjälper vi föreningar, skolor och privatpersoner att boka 172 000 träningstimmar i våra verksamheter.

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

Bolaget har även bidragit som en part i kommunstyrelsens utredning kring kommunövergripande strategi och ansvar för Uppsala kommuns evenemangsverksamhet.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Bolagets formande och förändringsresa*

Vid bolagets bildades 2021 sattes en plan om fyra år för formandet av bolaget. Formeringsarbetet har pågått samtidigt som bolaget bedrivit full operativ verksamhet.

År 1 (2021/2022) ägnades åt att säkerställa verksamheten, få kontroll på den sammanslagna ekonomin, säkra den operativa styrningen och börja arbetet med att skapa en gemensam företagskultur.

År 2 (2023) hade fokus på att dels få en bolagsövergripande styrning på plats anpassad till bolagets ägaridé (formell affärsplan, bolagsövergripande mål mm), sätta relevanta nyckeltal, dels att fortsätta utveckla företagskulturen. Arbetet, som pågått sedan 2021, sammanfattades i en skrift *Kompassen 1.0 Vår väg mot gemensamma mål* som beskriver bolagets vision, värdegrund, gemensamma syn på ledarskap och medarbetarskap mm. "En slags kompass för vårt sätt att vara och arbeta tillsammans i vardagen".

En annan viktig del av formandet har varit framtagning och uppdatering av både driftavtal med kommunen och bolagsinterna avtal. Ett arbete som också det har pågått under 2022/2023 och kommer fortsätta under 2024.

År 3 (2024) planeras att tydligare styra den operativa verksamheten med en förfinad mål- och budgetstyrning baserat på nyckeltal och indikatorer. Företagskultursarbetet inriktas på att våra medarbetare och intressenter ska fungera som bolagets ambassadörer. Här börjar vi också effektivisera system och processer, (primärt genom standardisering och struktur) samt framtagande av styr- och ledningssystem.

År 4 (2025) är planen att det stora formeringsarbetet är genomfört och att den intensiva "förändringsresan" därmed kan gå över till en lugnare verksamhetsfas.

Ett genomgående tema i bolagets målstyrningsarbete är att bolagets medarbetare ska "leva" Ett Uppsala - en kommun, som för bolaget innebär att alltid eftersträva samverkan inom kommunkoncernen och, som ett komplement till målet att vara affärsmässig samhällsnytta, alltid ha med perspektivet om vad som är bäst ur kommunkoncernperspektivet vid planering och beslut.



### *Fastighetsförvärv och överlåtelser*

Under 2023 har bolaget, som ett led i renodlingen av verksamheten, sålt 3 stycken friluftsfastigheter till KS samt låtit ett tidigare förvärv (Parksnäckan, Gula Villan) återgå på grund av problem med detaljplaneläggning. Vidare har bolaget köpt mark för att utveckla Gränbyområdet.

### *Fastighetsutveckling*

Inom investeringsområdet pågår produktion av två större projekt Multihuset i Rosendal och tillbyggnad av ny ishall i Gränby (D-hallen). Utöver det pågår flera stora projekt i tidigt skede.

### *Organisation och personal*

Bolaget är organiserat i fyra affärsområden och hade 31 december 2023 203 stycken tillsvidareanställda samt 114 stycken visstidsanställda medarbetare (de visstidsanställda med varierande tjänstgöringsgrad). Fördelningen mellan kvinnor och män (oavsett anställningsform) var 139 kvinnor och 154 män.

### *Omvärldsförutsättningar*

Den globala pandemin medförde förändrade behov hos kund vad gäller kontorslokaler. Dels har vi uppmärksammat svårigheter att hyra ut kontorslokaler, men situationen medför även förändrade behov kring utformningen av lokalerna. Det finns efterfrågan på mindre ytor och annan utrustning. Vi ser även en utveckling efter pandemin vad gäller beställningar av mässevenemang samt anordnandet av digitala evenemang som alternativ eller komplement. Denna utveckling medför behov av att anpassa våra fastigheter och skapa multifunktionella ytor. Multifunktionella ytor, eller lokaler lämpliga för samnyttjande, efterfrågas i allt högre grad av kund. Vi arbetar för att följa utveckling på marknaden och anpassa oss efter kunds behov. Det finns fortfarande en viss eftersläpning i omvärldens förmåga att leverera varor och tjänster. Detta tog sin inledning kopplat till pandemin och har fortsatt utifrån andra orsaker. Det gäller bland annat konflikter i omvärlden samt brist på nyckelkomponenter.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

För att kunna möta kunders behov innan nytt bad i Gränby är i drift kommer vi även under 2024-2025 fortsatt genomföra omfattande underhållsåtgärder på Fyrishov.

Bolaget fortsätter att bidra till medborgarnytta och folkhälsa genom att, på uppdrag av utbildningsförvaltningen, bedriva simskoleundervisning för förskoleklasser och årskurs 2 på sina två badanläggningar.

### **Ekonomiskt utfall**

Bolagets verksamhet under 2023 följde i princip plan och budget, och med ett utfall för 2023 före finansnetto (rörelseresultat) på 48 mnkr inklusive dotterbolagen, vilket är i paritet med bolagets budget och avkastningskrav.

Bolagets nettoomsättning (inklusive dotterbolagen) uppgick till 508 mnkr. Därutöver uppgick övriga rörelseintäkter till 15 mnkr.

Bolagets nettoomsättning uppgick till 483 mnr. Därutöver uppgick övriga rörelseintäkter till 15 mnr. Årets resultat för bolaget (inklusive koncernbidrag om 28 mnr) blev ett överskott om 7 mnr.

### **Investeringar**

Årets investeringar under 2023 uppgick till (UKAF + dotterbolag) 233 mnr och 227 mnr (enbart bolaget).

De volymmässigt största investeringarna under 2023 är Rosendals Multihus (77 mnr), därefter Gränby ishallar byte av kylmaskin C-hallen 25 mnr. Resterande ca 131 mnr fördelar sig på ett antal mindre investeringar.

#### **Pågående projekt**

Vid årsskiftet hade bolaget med dotterbolag pågående projekt om 255,9 mnr varav UKAF 252,4 mnr och Brand 3,5 mnr i balansräkningen.

I summan ingår också förberedelsekostnader för de större projekt som är i tidigt skede eller där beslut om start väntas under 2024. Under 2024 beräknas produktionen av den nya simanläggningen i Gränby påbörjas. År 2026 beräknas den nya simanläggningen vara färdigställd.

#### **Fastighetsbeståndet**

Arenor och fastigheter AB äger 67 fastigheter (inklusive Brand HB) och förvaltar ytterligare 13 fastigheter. De egenägda fastigheterna omfattar 193 000 kvm och ca 333 hektar mark.

De egenägda fastigheterna har ett bokfört restvärde om 3,07 mdkr.

En internvärdering genomfördes vid årsskiftet som indikerade ett marknadsvärde om 4,46 mdkr (Inklusive Brand HB).

### **Finansiering**

Bolaget finansierar sig via Uppsala kommuns internbank. Vid årsskiftet hade bolaget 17 lån som tillsammans uppgick till 3050 Mkr. Nettouplåning under 2023 uppgick till 100 Mkr.

Räntesats 2022-12-31: 1,3847%

Räntesats 2023 -12-31: 1,7163%

Genomsnittlig räntesats under året: 1,4741%

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

#### **Bolagsinternt**

Förberedande arbete har skett 2023 med inventering av systempark och under 2024 kommer flera parallella projekt påbörjas för att identifiera behoven av effektiva systemstöd utifrån våra processer. En osäkerhetsfaktor är att den planerade implementeringen av ett nytt fastighetssystem påverkas av upphandlingsfaktorer.

Bolaget har också genom fusionen ärvt de tidigare bolagens arkiv och ett omfattande arbete bedöms även under 2024 pågå med att hantera dessa enligt gällande regelverk.

Kostnaderna för bolagets finansiering ökar med ökade räntenivåer och ökade investeringar under

planperioden. Risk finns för ökade besparingskrav relaterat till räntor (särskilt för 2024/2025).

### *Besöksnäring*

Mot slutet av 2023 konstaterar bolaget att antalet besök till bolagets anläggning fortsätter återhämta sig efter pandemin (jämförelseår 2022). Bolaget ser en gradvis ökning av antal besökare till Fyrishov och Studenternas. Relaterat till Studenternas har Sirius i Allsvenskan under 2023 haft rekord i besökare med ett publiksnitt på 6329 personer och ett rekord på 10 054 personer i matchen mot AIK.

Bolaget bedömer att det under 2024 finns goda förutsättningar att öka besökarantalet till våra anläggningar och att fortsatt bidra till att våra föreningar och arrangörer kan skapa attraktiva evenemang.

### *Fastighetsbranschen*

Fastighetsbranschen är märkbart påverkad av den ekonomiska utvecklingen. De ökade marknadsräntorna har lett till kraftigt ökade kostnader för finansiering inom branschen. Avkastningskraven på fastighetsinvesteringar ökar inom alla segment, vilket leder till att värdet på fastigheter förväntas sjunka. Under 2022 började marknadsräntorna stiga kraftigt, en utveckling som fortsatte under 2023. Mot slutet av 2023 signalerar Riksbanken att toppen på räntehöjningscykeln troligen är nära, men bedömer att det kommer ta tid innan Riksbanken är redo att börja sänka igen. Under perioden 2024-2025 begränsas påverkan på bolaget genom en aktiv säkring, i samverkan med kommunens finanssenhet, av löptider och räntebindningstider på lånen. Men de nya räntenivåerna kommer medföra konsekvenser i form av mindre utrymme för investeringar i byggprojekt samt att hyresgästerna pausar eller vill skjuta fram planerade projekt. Detta beror på både ökade materialkostnader och räntor. Planering och framförhållning vad gäller projekt påverkas.

Arenor och fastigheter arbetar nästan uteslutande på beställning från Uppsala kommun, som också är bolagets helt dominerande hyresgäst. Detta innebär att bolaget har begränsad exponering för de risker som normalt finns inom fastighetsbranschen. Dock äger bolaget vissa fastigheter där marknadsexponeringen är större. Ett exempel är kontorsbyggnaden vid Studenternas.

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

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

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

Under slutet av 2023 prognostiserar Konjunkturinstitutet för riket en växande ekonomi igen, men i långsam takt, med förväntat sjuknande inflation. Under andra halvåret 2024 väntas inflationen ligga under Riksbankens mål. Arbetsmarknaden förväntas vara svagare än föregående år, och arbetslösheten stiger till 8,5 procent för riket.

## Hållbarhetsupplysningar

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

### *Miljömässig hållbarhet, klimat och energi*

Fjärrvärme och fjärrkyla på Arenor och fastigheter är klimatkompenserad.

Ett systematiskt arbete med att energieffektivisera inom fastighetsbeståndet har fortsatt bedrivits under 2023.

### *Uppsala klimatprotokoll*

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

De antagna klimatutmaningarna är:

- Energieffektivisering med minst 30% per egen vald enhet senast 2023 (basår 2020)
- Krav i upphandlingar att transporter skall vara fossilfria och förnybara
- Inrikes tjänsteresor ska vara fossilfria
- Bygg- och anläggningsprojekt ska vara klimatneutrala senast 2030
- Endast återvunnen eller förnybar plast ska inhandlas
- 100% återtag av IT-produkt

### *Innovation och utveckling*

Bolaget har under 2023 implementerat hållbarhetsindex och trygghetsindex för samtliga fastigheter.

Bolaget arbetar systematiskt med hållbarhetsfrågor för att nå upp till fastställda mål i enlighet med kommunens beslutade program och handlingsplaner, samt verkar för ständiga förbättringar inom hållbarhetsområdet. Under 2023 har Arenor och fastigheter tillsammans med STUNS (Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle) fortsatt med Vinnova- och Energimyndigheten finansierat projekt för effektbehovsminskning.

Effektkapningen sker genom teknik och beteendeförändring i bad, kök och tvättanläggningar i Fyrishov, UKK, Brasserie21, Friggas, samt brandstationen Viktoria. Projektet pågår fram till våren 2024.

Bolaget har under 2023 implementerat hållbarhets- och trygghetsindex för samtliga fastigheter. Genom att systematiskt följa upp hållbarhets- och trygghetsaspekterna på fastighetsnivå, är ambitionen att bolaget kommer kunna rikta arbetet med klimat- och miljövänliga åtgärder rätt direkt.

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

### *Miljöcertifierade fastigheter*

Flera fastigheter i bolagets bestånd är miljöcertifierade:

Multihallarna i Fyrishov är certifierade enligt Green Building  
Studenternas fotbollsarena är certifierad enligt Ceequal/Very good  
Studenternas kontorsdel är certifierad som Miljöbyggnad Silver  
Storvreta idrottshall är certifierad som Miljöbyggnad Guld  
Stadshuset är certifierad BREEAM Excellent

### *Social hållbarhet*

Arenor och fastigheter arbetar med STUNS både gällande energifrågor och frågor inom social hållbarhet. Under vårterminen 2023 hade Arenor och fastigheter en praktikant genom STUNS som arbetade med frågor inom social hållbarhet. Praktikanten arbetade med en tillgänglighetsguide för badgästerna i Fyrishov. Arbetet med denna fortsätter 2024.

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

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

Bolaget har under 2023 genomfört en utbildning av bolagets medarbetare kring HBTQ-frågor.

### *Mänskliga rättigheter, etik och anti-korruption*

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

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

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

### Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

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

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	482 315	464 082	296 804	0	0
Resultat efter finansiella poster	-12 528	-18 022	-27 804	-8	-10
Antal anställda	222	226	210	0	0
Nettomarginal (%)	-2,6	-3,9	-9,4	0,0	0,0
Soliditet (%)	6,9	6,2	5,7	97,1	91,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	200	40	188 248	3 282	<b>191 770</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			3 282	-3 282	<b>0</b>
Årets resultat				6 806	<b>6 806</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200</b>	<b>40</b>	<b>191 530</b>	<b>6 806</b>	<b>198 576</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	191 530 294
årets vinst	6 805 879
	<b>198 336 173</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	198 336 173
	<b>198 336 173</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	482 315	464 082
Aktiverat arbete för egen räkning		4 025	3 126
Övriga rörelseintäkter		14 940	10 100
		<b>501 280</b>	<b>477 308</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-89 986	-86 804
Handelsvaror		-11 121	-11 517
Övriga externa kostnader	5, 6	-59 939	-67 298
Personalkostnader	7	-151 856	-148 314
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-148 490	-144 254
Övriga rörelsekostnader		-2 595	-2 700
		<b>-463 988</b>	<b>-460 887</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>37 292</b>	<b>16 420</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	69	1 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-49 889	-35 465
		<b>-49 820</b>	<b>-34 442</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 528</b>	<b>-18 022</b>
Bokslutsdispositioner	10	21 424	19 174
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 896</b>	<b>1 152</b>
Skatt på årets resultat	11	-2 091	2 130
<b>Årets resultat</b>		<b>6 806</b>	<b>3 282</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Immateriella anläggningstillgångar</b></i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	1 385	1 619
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	13	490	2 826
		<b>1 875</b>	<b>4 445</b>
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	14	3 073 721	3 148 732
Byggnadsinventarier och maskiner	15	69 970	75 680
Markinventarier, inventarier, datorer	16	43 314	40 382
Pågående nyanläggningar	17	251 924	109 748
		<b>3 438 929</b>	<b>3 374 542</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i koncernföretag	18	12 478	12 478
Fordringar hos koncernföretag	19	87 224	351 476
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	6	6
Uppskjuten skattefordran		0	983
Andra långfristiga fordringar	21	63 643	36 373
		<b>163 351</b>	<b>401 316</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 604 155</b>	<b>3 780 303</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Varulager m m</b></i>			
Råvaror och förnödenheter	22	491	614
		<b>491</b>	<b>614</b>
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		12 750	8 715
Fordringar hos koncernföretag		3 151	95 583
Aktuella skattefordringar		12 734	5 311
Övriga fordringar		8 860	5 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 775	2 784
		<b>40 270</b>	<b>118 241</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
		0	4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 761</b>	<b>118 859</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 644 916</b>	<b>3 899 162</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	24, 25		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		200	200
Reservfond		40	40
		<b>240</b>	<b>240</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		191 530	188 248
Årets resultat		6 806	3 282
		<b>198 336</b>	<b>191 530</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>198 576</b>	<b>191 770</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	26	66 965	60 851
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	27	51 835	49 742
<b>Summa avsättningar</b>		<b>51 835</b>	<b>49 742</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag	28, 29	2 462 298	3 004 087
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 462 298</b>	<b>3 004 087</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder	29	0	-35
Leverantörsskulder		53 787	30 931
Skulder till koncernföretag		737 186	501 819
Övriga skulder		15 820	13 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	58 449	46 979
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>865 242</b>	<b>592 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 644 916</b>	<b>3 899 162</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		37 292	16 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	145 154	145 618
Betalad inkomstskatt		2	0
Erhållen ränta		69	1 022
Erlagd ränta		-49 889	-35 465
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>132 628</b>	<b>127 596</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		123	-83
Förändring av kundfordringar		-4 035	-3 721
Förändring av kortfristiga fordringar		82 006	-89 798
Förändring av leverantörsskulder		22 856	-7 829
Förändring av kortfristiga skulder		-100 326	152 475
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>133 253</b>	<b>178 639</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		1 747	-5 183
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-229 151	-164 813
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		21 418	1 352
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-27 270	-10 095
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-233 256</b>	<b>-178 739</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		250 000	600 000
Amortering av lån		-150 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>100 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4</b>	<b>-100</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4	104
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>4</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Immateriella tillgångar

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

#### Anläggningstillgångar

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

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

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

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

#### Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten 3-5 år

#### Låneutgifter

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

## **Finansiella instrument**

### ***Andelar i dotterföretag***

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

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

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

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

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

### **Leasingavtal**

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

### **Varulager**

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip.

### **Inkomstskatter**

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

### ***Uppskjuten skatt***

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

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

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

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

### **Aktuell skatt**

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

### **Avsättningar**

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

### **Offentliga bidrag**

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Nettomarginal (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Soliditet (%)

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

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

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

### Not 2 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ansvar som bolagsman i handelsbolag</b>		
Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	5 884	17 234
	<b>5 884</b>	<b>17 234</b>

### Not 3 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 4 Försäljning till koncernbolag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Av total nettoomsättning</b>		
Försäljning till koncernbolag %	82	81
	<b>82</b>	<b>81</b>

### Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 5 273 tkr.

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	2 857	4 461
Senare än ett år men inom fem år	2 147	1 873
	<b>5 004</b>	<b>6 334</b>

### Not 6 Arvode till revisorer

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

	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	669	371
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	181	58
Övriga tjänster	0	583
	<b>850</b>	<b>1 012</b>
<b>Lekmannarevision</b>		
Revisionsuppdrag	234	290
	<b>234</b>	<b>290</b>
<b>Övriga</b>		
Skatterådgivning	58	106
Övriga tjänster	85	46
	<b>143</b>	<b>152</b>
<b>Not 7 Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	93	89
Män	129	137
	<b>222</b>	<b>226</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 257	1 890
Övriga anställda	98 123	99 695
	<b>100 380</b>	<b>101 585</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	499	434
Pensionskostnader för övriga anställda	16 137	14 961
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	31 217	29 795
	<b>47 853</b>	<b>45 190</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>148 232</b>	<b>146 774</b>

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	18 %	37 %
Andel män i styrelsen	82 %	63 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	56 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	44 %

**Avtal om avgångsvederlag**

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.

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga ränteintäkter	69	1 022
	<b>69</b>	<b>1 022</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till Uppsala Kommun	-49 830	-35 319
Övriga räntekostnader	-58	-145
	<b>-49 889</b>	<b>-35 465</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	27 537	33 386
Förändring av överavskrivningar	-6 113	-14 212
	<b>21 424</b>	<b>19 174</b>



**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Justering avseende tidigare år	2	281
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 093	1 849
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 091</b>	<b>2 130</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

		<b>2023-01-01</b>		<b>2022-01-01</b>
		<b>-2023-12-31</b>		<b>-2022-12-31</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Rörelseresultat efter finansiella		-12 528		-18 022
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 581	20,60	3 713
Ej avdragsgilla kostnader	-1,23	-155	-1,18	-212
Ej skattepliktiga intäkter	0,10	13	1,17	210
Övrigt	-6,14	-769	39,34	7 090
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-208,50	-26 120	-143,20	-25 807
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	223,76	28 032	133,24	24 013
Effekt av koncernbidrag	-45,28	-5 673	-38,16	-6 877
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-16,69</b>	<b>-2 091</b>	<b>11,82</b>	<b>2 130</b>

**Not 12 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 358	0
Inköp	0	2 358
Omklassificeringar	589	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 947</b>	<b>2 358</b>
Ingående avskrivningar	-739	0
Årets avskrivningar	-822	-739
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 561</b>	<b>-739</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 385</b>	<b>1 619</b>

**Not 13 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 826	0
Årets investering	-1 747	2 826
Omklassificeringar	-589	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>490</b>	<b>2 826</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>490</b>	<b>2 826</b>

**Not 14 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 739 137	3 577 617
Inköp	20 623	87 769
Försäljningar/utrangeringar	-23 633	-3 612
Omklassificeringar	46 538	77 363
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 782 665</b>	<b>3 739 137</b>
Ingående avskrivningar	-590 406	-468 191
Försäljningar/utrangeringar	7 778	1 731
Årets avskrivningar	-126 316	-123 945
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-708 944</b>	<b>-590 406</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 073 721</b>	<b>3 148 732</b>

**Not 15 Byggnadsinventarier och maskiner**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	130 632	128 047
Inköp	3 680	1 034
Försäljningar/utrangeringar	-507	0
Omklassificeringar	2 913	1 550
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 718</b>	<b>130 632</b>
Ingående avskrivningar	-54 952	-42 878
Försäljningar/utrangeringar	475	0
Årets avskrivningar	-12 271	-12 074
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-66 748</b>	<b>-54 952</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 970</b>	<b>75 680</b>

**Not 16 Markinventarier, inventarier och datorer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	86 876	80 746
Inköp	5 765	1 786
Försäljningar/utrangeringar	-5 078	-322
Omklassificeringar	7 455	4 665
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 018</b>	<b>86 876</b>
Ingående avskrivningar	-46 493	-39 254
Försäljningar/utrangeringar	3 840	257
Årets avskrivningar	-9 051	-7 496
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 704</b>	<b>-46 493</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 314</b>	<b>40 382</b>

**Not 17 Pågående nyanläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående nedlagda kostnader	109 748	119 102
Inköp	199 082	74 224
Omklassificeringar	-56 906	-83 578
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>251 924</b>	<b>109 748</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>251 924</b>	<b>109 748</b>

**Not 18 Andelar i koncernföretag**

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

**Not 19 Långfristiga fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	351 476	308 090
Tillkommande fordringar		43 386
Avgående fordringar	-264 252	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 224</b>	<b>351 476</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 224</b>	<b>351 476</b>

**Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i SCR Svensk Camping

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6	6
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

**Not 21 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	36 373	25 564
Tillkommande fordringar	30 340	14 439
Avgående fordringar	-3 070	-3 630
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 643</b>	<b>36 373</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 643</b>	<b>36 373</b>

**Not 22 Varulager**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Råvaror och förnödenheter	491	614
	<b>491</b>	<b>614</b>

**Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda hyror	0	190
Övriga förutbetalda kostnader	2 680	1 889
Upplupna intäkter	95	704
	<b>2 775</b>	<b>2 784</b>

**Not 24 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal aktier	2 000	100
	<b>2 000</b>	

**Not 25 Disposition av vinst eller förlust**

**2023-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	191 530	
årets vinst	6 806	
	<b>198 336</b>	

disponeras så att i ny räkning överföres	198 336	
	<b>198 336</b>	

**Not 26 Obeskattade reserver**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

Akkumulerade överavskrivningar	66 965	60 851
	<b>66 965</b>	<b>60 851</b>

**Not 27 Avsättningar**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

Belopp vid årets ingång	49 742	51 591
Årets avsättningar	2 093	0
Under året ianspråktaga belopp	0	0
Under året återförda belopp	0	-1 849
	<b>51 835</b>	<b>49 742</b>

**Övriga avsättningar**

Belopp vid årets ingång	0	285
Under året återförda belopp	0	-285
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 28 Långfristiga skulder till koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Fördelning av långfristiga skulder</b>		
Lån	2 450 000	2 700 000
Övriga skulder	12 298	304 087
	<b>2 462 298</b>	<b>3 004 087</b>

**Not 29 Förfallotider låneskuld till koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Låneskuld till Uppsala kommun</b>		
Förfaller inom 1 år	600 000	250 000
Förfaller inom 1-5 år	2 450 000	2 700 000
	<b>3 050 000</b>	<b>2 950 000</b>

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Semesterlöneskuld	5 719	6 191
Sociala avgifter	1 993	2 158
Upplupen lön	624	240
Förskottsbetald hyra	27 980	22 888
Förutbetalda intäkter	17 015	9 986
Övrigt	5 118	5 516
	<b>58 449</b>	<b>46 979</b>

**Not 31 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivningar	148 490	144 254
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-3 938	0
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	603	1 364
	<b>145 154</b>	<b>145 618</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 9 april 2024. Uppsala kommun arenor och fastigheter AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peder Granath  
Ordförande

Martin Eliasson

Kent Kumpula

Curt Malmenstedt

Kristian P Ljungberg

Karin Karelius

Ingrid Pineiro

Eduardo Manuel Bachelet Pizarro

Anders Forssell

Huseyin Alpergin

Anders Gustafsson

Staffan Linder

Thomas Perslund  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor



## Elektroniska underskrifter

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

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

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kommuns Fastighetsab, org.nr 556099-5077

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommuns Fastighetsab för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Kommuns Fastighetsabs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Kommuns Fastighetsab.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommuns Fastighetsab 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](http://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 Fastighetsab för år 2023 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 Fastighetsab 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, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2024-02-26 14:49:17 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Årsredovisning

för

## Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag

556099-5077

Räkenskapsåret

2023

# Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag

Org.nr 556099-5077

## Förvaltningsberättelse för 2023

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Information om verksamheten

Bolaget har inte bedrivit någon verksamhet under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

### Styrelsearbete

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 30 mars 2023. 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.

Under perioden 1 januari 2023 - 25 januari 2023 bestod styrelsen av:

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

Den 26 januari 2023 beslutade kommunfullmäktige om en ny styrelse för bolaget. Den nya styrelsen utgörs av:

Ordinarie ledamöter: Erik Pelling (S) ordförande, Therez Almerfors (M) vice ordförande, Linda Eskilsson (MP) ledamot, Ehsan Nasari (C) ledamot, Tobias Smedberg (V) ledamot. Suppleanter, Stefan Hanna (UP), Jonas Segersam (KD) och Jennie Claesson (L).

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Bolagets kvarvarande fastighetsbestånd har under 2022 avyttrats och fr.o.m. 1/1 2023 bedriver bolaget inte längre någon verksamhet. Året 2023 har handlat om efterarbete efter de genomförda och förberedelser för avveckling av bolaget.

Från och med 1/1 2024 är bolaget ett dotterbolag till Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB.

<b>Flerårsöversikt * (kSEK)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 267	62 571	93 117	105 399	95 144
Resultat efter finansiella poster	-48	89 358	-195 342	-9 254	-12 593
Balansomslutning	24 716	255 350	689 965	942 748	1 028 678
Soliditet (%)	98,1	21,6	4,9	22,5	22,1
Antal anställda	1	0	14	14	15

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 000 000	1 220 711	192 038 313	-144 103 044	<b>55 155 980</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-47 000 000		<b>-47 000 000</b>
Balanseras i ny räkning			-144 103 044	144 103 044	<b>0</b>
Årets resultat				16 084 311	<b>16 084 311</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 000 000</b>	<b>1 220 711</b>	<b>935 269</b>	<b>16 084 311</b>	<b>24 240 291</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	935 267
årets vinst	16 084 311
	<b>17 019 578</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 019 578
	<b>17 019 578</b>

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

## Resultaträkning

KSEK

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	3		
Hysesintäkter		1 792	62 565
Övriga förvaltningsintäkter		474	6
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 267</b>	<b>62 571</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Kostnader för underhåll och fastighetsutveckling		9	-855
Driftkostnader	4, 5	-4 722	-37 356
Fastighetsskatt		-1 627	-2 026
Övriga rörelsekostnader		0	-1 777
		<b>-6 340</b>	<b>-42 014</b>
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>-4 074</b>	<b>20 557</b>
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		0	-28 469
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>-4 074</b>	<b>-7 912</b>
Centraladministration	6, 7	-966	-4 062
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar		0	-148 807
Resultat från övriga rörelsegrenar		369	1 656
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 671</b>	<b>-159 126</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	252 247
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 679	671
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 053	-4 434
		<b>4 623</b>	<b>248 484</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-48</b>	<b>89 358</b>
Bokslutsdispositioner	10	16 132	-72 368
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>16 084</b>	<b>16 990</b>
Skatt på årets resultat	11	0	4 408
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>16 084</b>	<b>21 398</b>



## Balansräkning

KSEK

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	12	16 132	0
Andra långfristiga fordringar	13	36	89

**16 168**                      **89**

#### **Summa anläggningstillgångar**

**16 168**                      **89**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		534	1 227
Fordringar hos koncernföretag	14	7 254	248 497

Aktuella skattefordringar		0	244
---------------------------	--	---	-----

Övriga fordringar	15	760	5 293
-------------------	----	-----	-------

**8 548**                      **255 261**

#### **Summa omsättningstillgångar**

**8 548**                      **255 261**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**24 716**                      **255 350**

## Balansräkning

KSEK

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

16, 17

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

6 000

6 000

Reservfond

1 221

1 221

**7 221**

**7 221**

#### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

935

26 537

Årets resultat

16 084

21 398

**17 019**

**47 935**

#### **Summa eget kapital**

**24 240**

**55 156**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder

18

36

36

#### **Summa långfristiga skulder**

**36**

**36**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

275

4 771

Skulder till koncernföretag

19

73

191 728

Övriga skulder

0

973

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

92

2 686

#### **Summa kortfristiga skulder**

**440**

**200 158**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**24 716**

**255 350**

## Kassaflödesanalys

KSEK

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-4 671	-159 126
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	180 159
Erhållen ränta	5 678	671
Erlagd ränta	-1 054	-4 434
Betald skatt	0	-430
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-47</b>	<b>16 841</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	4 224	710
Förändring koncernkonto	242 543	-392 765
Förändring av leverantörsskulder	-4 496	-4 513
Förändring av kortfristiga skulder	-4 046	-20 326
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>238 177</b>	<b>-400 053</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-24 054
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	492 030
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	252 247
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>720 223</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-150 000	-320 000
Förändring övriga finansiella anl.tillgångar	0	18
Förändring övriga långfristiga skulder	0	-188
Utbetald utdelning	-47 000	0
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	-41 177	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-238 177</b>	<b>-320 170</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## **Noter**

KSEK

### **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.

#### **Koncerttillhörighet**

Bolaget inngår i Uppsala Stadshus AB, organisationsnummer 556500-0642 med säte i Uppsala som upprättar koncernredovisning.

#### **Intäktsredovisning**

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

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

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller 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/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.

## **Inkomstskatter**

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

### ***Aktuell skatt***

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

### ***Uppskjuten skatt***

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

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

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

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

## **Offentliga bidrag**

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

## **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## **Låneutgifter**

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

## **Nyckeltalsdefinitioner**

Rörelsens intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

## Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets nettooms. från bolag inom USAB-koncernen	8,38 %	9,72 %
Andel av årets nettooms. från Uppsala kommun	57,34 %	36,99 %
Andel av årets fastighetskostn. från bolag inom USAB-konc.	17,98 %	0,74 %
Andel av årets fastighetskostn. från Uppsala kommun	0,00 %	7,14 %
Andel av årets central.admin. från bolag inom USAB-konc.	90,58 %	69,10 %

## Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Reparationer	1 683	4 405
Fastighetsskötsel	1	3 228
Städning	356	1 649
El	121	2 588
Vatten och avlopp	-67	1 134
Renhållning	11	725
Uppvärmning	33	3 677
Snöröjning	0	346
Fastighetsförsäkring och försäkringsskador	23	806
Uthyrnings- & fastighetsadministration	2 456	13 952
Gemensam marknadsföring centrum	0	621
Bevakning	61	4 051
Hyses-/kundförlust	44	174
	<b>4 722</b>	<b>37 356</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	1	0
	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2	62
Övriga anställda	127	455
	<b>129</b>	<b>517</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	-16	8
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	15	62
	<b>-1</b>	<b>70</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>128</b>	<b>587</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %

## Not 6 Centraladministration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 966 TKR. Däri ingår kostnader för styrelse, VD, revision, årsredovisning samt del av Uppsala Stadshus AB och Uppsala Arenor och Fastigheter ABs administration

## Not 7 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.

	2023	2022
<b>EY</b>		
Övriga tjänster	0	4 457
	<b>0</b>	<b>4 457</b>
<b>PWC</b>		
Revisionsuppdrag	80	275
Revisionsuppdrag (biträde lekmannarevisorer)	8	36
Revisionsuppdrag (utöver revisionsuppdraget)	127	
	<b>215</b>	<b>311</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter Uppsala kommun	5 674	667
Övriga ränteintäkter	5	5
	<b>5 679</b>	<b>671</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader Uppsala kommun	-1 039	-4 430
Övriga räntekostnader	-14	-5
	<b>-1 053</b>	<b>-4 434</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Koncernbidrag moder	16 132	-72 368
	<b>16 132</b>	<b>-72 368</b>



## Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

		2023		2022
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		0		4 408
<b>Totalt redovisad skatt</b>		<b>0</b>		<b>4 408</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-48		89 358
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	10	20,60	-18 408
Ej avdragsgilla kostnader		-36		-5
Ej skattepliktiga intäkter		1		
Skillnad bokförda och skattemässiga avskrivningar				395
Försäljning fastigheter, återläggning skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde				3 110
Uppskjuten skattekostn. avseende temporära skillnader				4 408
Koncernbidrag		-3 323		14 908
Effekt av underskottsavdrag	5 041,81	2 397		
Mottaget negativt räntenetto från koncernföretag		952		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>-4,93</b>	<b>4 408</b>

**Not 12 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	16 132	0
		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 132</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 132</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Andel HBV Ek. för	0	54
Övriga andelar	36	36
	<b>36</b>	<b>89</b>

**Not 14 Fordringar hos Uppsala kommun koncern**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Koncernkonto Uppsala kommun	5 954	248 497
Övriga fordringar	1 300	0
	<b>7 254</b>	<b>248 497</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	41	45
Moms	164	2 042
Övriga kortfristiga fordringar	555	3 207
	<b>760</b>	<b>5 293</b>

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal A-Aktier	6 000	1 000
	<b>6 000</b>	

### Not 17 Disposition av vinst eller förlust

2023-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	935
årets vinst	16 084
	<b>17 020</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 020
	<b>17 020</b>

### Not 18 Övriga långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

#### Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Revers Uppsala kommun	36	36
Koncernbidrag	0	41 177
	<b>36</b>	<b>41 213</b>

### Not 19 Skulder Uppsala kommun koncern

2023-12-31

2022-12-31

Leverantörsskuld	73	75
Kortfristig del av långfristig skuld	0	150 000
Upplupen räntekostnad	0	476
	<b>73</b>	<b>150 550</b>

### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Övriga upplupna kostnader	91	2 687
	<b>91</b>	<b>2 687</b>

Resultat -och balansräkning kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 9 april 2024.  
Uppsala Kommuns Fastighets AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Pelling  
Ordförande

Therez Almerfors  
Vice ordförande

Linda Eskilsson

Ehsan Nasari

Tobias Smedberg

Thomas Perslund  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min 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](http://sign.uppsala.se). Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsmännen i 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 2023.

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 2023 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 Uppsala kommuns Industrihus Brand HB för år 2023.

Enligt vår uppfattning finns inget att anmärka.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 förvaltningen enligt lagen om handelsbolag och enkla bolag och bolagsavtalet.

## **Revisorns ansvar**

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-26 09:59:23 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt

Director

Leveranskanal: E-post

# **Årsredovisning**

**för**

**Uppsala kommuns Industrihus Brand HB**

969643-4480

Räkenskapsåret

2023

Delägarna för Uppsala kommuns Industrihus Brand HB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, Kåbo 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 ägs och förvaltas av koncernbolaget Uppsala kommun arenor & fastigheter AB (UKAF).

Bolaget har sitt säte i Uppsala.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### **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 moderbolagets 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.

### **Koncertillhörighet**

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 upprättat 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 hade vid bokslutsdatumet följande sammansättning:**

Bolagsmännen utgörs av Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB som företräds av:

Peder Granath ordförande  
Karin Karelius ledamot  
Thomas Perslund verkställande direktör

samt Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB som företräds av:

Peder Granath ordförande  
Karin Karelius 1:e vice ordförande  
Kristian P Ljungberg 2:e vice ordförande  
Ingrid Pineiro ledamot  
Eduardo Manuel Bachelet Pizarro ledamot  
Anders Forssell ledamot  
Huseyin Alpergin ledamot  
Anders Gustafsson ledamot  
Staffan Linder ledamot  
Curt Malmenstedt ledamot  
Martin Eliasson ledamot  
Kent Kumpula ledamot  
Thomas Perslund verkställande direktör

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	28 081	25 842	23 882	23 851	21 768
Resultat efter finansiella poster	11 032	12 598	12 139	9 237	12 504
Balansomslutning	407 004	405 811	389 857	381 770	368 839
Soliditet (%)	98,6	96,2	97,0	95,8	96,7
Justerat eget kapital	401 120	390 215	378 039	365 892	356 756

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	28 081	25 840
Övriga rörelseintäkter	3	210	77
		<b>28 291</b>	<b>25 917</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-5 834	-5 287
Övriga externa kostnader		-3 110	-1 928
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 308	-6 016
Övriga rörelsekostnader	4	0	-82
		<b>-17 252</b>	<b>-13 313</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 039</b>	<b>12 604</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11	-8
		<b>-6</b>	<b>-7</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 033</b>	<b>12 597</b>
Bokslutsdispositioner		-621	-2 047
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 412</b>	<b>10 550</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>10 412</b>	<b>10 550</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	142 792	129 618
Inventarier, verktyg och installationer	6	7 612	8 305
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	3 561	18 554
		<b>153 965</b>	<b>156 477</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar		4 649	3 881
		<b>4 649</b>	<b>3 881</b>

**Summa anläggningstillgångar** **158 614** **160 358**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		436	427
Fordringar hos koncernföretag		246 773	244 040
Aktuella skattefordringar		442	603
Övriga fordringar		739	383
		<b>248 390</b>	<b>245 453</b>

**Summa omsättningstillgångar** **248 390** **245 453**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **407 004** **405 811**

## Balansräkning

Tkr

Not

1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

8

Eget kapital vid räkenskapsårets början

388 579

378 028

Årets resultat

10 412

10 550

**Summa eget kapital**

**398 991**

**388 578**

**Obeskattade reserver**

2 681

2 061

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

0

3 329

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**3 329**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 294

1 266

Skulder till koncernföretag

25

8 135

Övriga skulder

470

271

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 543

2 171

**Summa kortfristiga skulder**

**5 332**

**11 843**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**407 004**

**405 811**

## 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.



## 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 realiserats 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.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Justerat eget kapital

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

## Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	50%	25%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag i koncernen	95%	95%

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader	210	77
	<b>210</b>	<b>77</b>

## Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Kostnader för vidarefakturerings	-50	-29
	<b>-50</b>	<b>-29</b>

## Not 5 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	273 416	257 246
Inköp	1 770	904
Försäljningar/utrangeringar	-150	-6 425
Omklassificeringar	18 220	21 691
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>293 256</b>	<b>273 416</b>
Ingående avskrivningar	-143 798	-144 672
Försäljningar/utrangeringar	150	6 344
Årets avskrivningar	-6 816	-5 469
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-150 464</b>	<b>-143 798</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>142 792</b>	<b>129 618</b>
Bokfört värde byggnader	131 118	117 944
Bokfört värde mark	11 674	11 674
	<b>142 792</b>	<b>129 618</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 958	6 216
Inköp	599	8 742
Omklassificeringar	200	-5 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 757</b>	<b>9 958</b>
Ingående avskrivningar	-1 653	-6 106
Omklassificeringar		5 000
Årets avskrivningar	-1 492	-547
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 145</b>	<b>-1 653</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 612</b>	<b>8 305</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 554	39 681
Under året nedlagda kostnader	3 427	17 887
Försäljningar/utrangeringar		-8 581
Omklassificeringar	-18 420	-30 433
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>3 561</b>	<b>18 554</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 561</b>	<b>18 554</b>

### Not 8 Förändring av eget kapital

	Eget kapital	Årets resultat	Utgående belopp
Belopp vid årets ingång	388 579	10 550	399 129
Disposition av föregående års resultat		-10 550	-10 550
Årets resultat		10 412	10 412
	<b>388 579</b>	<b>10 412</b>	<b>398 990</b>

Uppsala kommuns industrihus förvaltnings AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna Återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peder Granath  
Ordförande

Karin Karelius

Thomas Perslund  
VD

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna Återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peder Granath  
Ordförande

Karin Karelius  
1:e vice ordförande

Kristian P Ljungberg  
2:e vice ordförande

Ingrid Pineiro

Eduardo Manuel Bachelet Pizarro

Anders Forssell

Huseyin Alpergin

Anders Gustafsson

Staffan Linder

Curt Malmenstedt

Martin Eliasson

Kent Kumpula

Thomas Perslund  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

## Elektroniska underskrifter

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

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

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB, org.nr 556396-3403

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-26 10:07:00 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Årsredovisning

för

## **Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB**

556396-3403

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Bolagets firma ändrades på extra bolagsstämma per capsulam den 20/10 2023 till Uppsala kommun Brand Förvaltnings AB. Ändringen hade vid bokslutdatumet inte godkänts av bolagsverket och därför används bolagets gamla firma i denna årsredovisning.

### Koncerntillhörighet

Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB ägs till 100 % av Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB, org nr 556457-1452 som i sin tur ägs till 100 % av Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642 som i sin tur ägs till 100 % av Uppsala kommun, org nr 212000-3005. Samtliga med säte i Uppsala.

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

Bolaget äger 99,9% av andelarna i Uppsala Kommuns Industrihus Brand Handelsbolag org nr 969643-4480. Övriga 0,1% ägs av Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB.

### Styrelsen

Styrelsen hade vid bokslutsdatumet följande sammansättning:

Peder Granath ordförande  
Karin Karelius ledamot

Företaget har sitt säte i Uppsala.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Balansomslutning	402 583	400 302	101	102	101
Justerat eget kapital	6 348	106	101	101	101
Soliditet (%)	2	0	100	99	100

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	1	12 000	-11 995	<b>106</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-11 995	11 995	<b>0</b>
Årets resultat				6 243	<b>6 243</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>6 243</b>	<b>6 348</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 523
årets förlust	0
årets vinst	6 242 814
	<b>6 247 337</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	6 247 337
	<b>6 247 337</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	1
		<b>0</b>	<b>1</b>
		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>	4		
Resultat från andelar i koncernföretag		10 412	10 550
		<b>10 412</b>	<b>10 550</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 412</b>	<b>10 551</b>
Bokslutsdispositioner		-2 547	-5 583
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 865</b>	<b>4 968</b>
Skatt på årets resultat		-1 622	-16 963
<b>Årets resultat</b>		<b>6 243</b>	<b>-11 995</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

2

402 493

400 212

**402 493**

**400 212**

**Summa anläggningstillgångar**

**402 493**

**400 212**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

90

90

**90**

**90**

**Summa omsättningstillgångar**

**90**

**90**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**402 583**

**400 302**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Reservfond

1

1

**101**

**101**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

5

12 000

Årets resultat

6 243

-11 995

**6 248**

**5**

**Summa eget kapital**

**6 349**

**106**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18 584

16 963

**Summa avsättningar**

**18 584**

**16 963**

#### Långfristiga skulder

3

Skulder till koncernföretag

377 650

383 233

**Summa långfristiga skulder**

**377 650**

**383 233**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**402 583**

**400 302**

## 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.

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

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 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	402 493	388 202
	<b>402 493</b>	<b>388 202</b>



**Not 3 Eventualförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ansvar som bolagsman i handelsbolag</b>		
Uppsala Kommuns industrihus Brand HB	5 884	17 234
	<b>5 884</b>	<b>17 234</b>

**Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	10 412	10 550
	<b>10 412</b>	<b>10 550</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 9 april 2024. Uppsala kommuns industrihus förvaltnings AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna Återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peder Granath  
Ordförande

Karin Karelius

Thomas Perslund  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min 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](http://sign.uppsala.se). Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Konsert & Kongress AB, org.nr 556414-8301

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Konsert & Kongress AB för år 2023.

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 2023 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](http://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 2023 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 Konsert & Kongress 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, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-22 08:16:12 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Hélène Maria Westberg

Datum

Helene Westberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# **Årsredovisning**

**för**

## **Uppsala Konsert och Kongress AB**

556414-8301

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Konsert och Kongress AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 bedriver även en restaurang och lunchservering.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

### Bolagets verksamhet samt väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 2023

Våren 2023 brottades bolaget med flera utmaningar, inklusive de långsiktiga ekonomiska effekterna av pandemin, en negativ konjunktur, hög inflation, en svag krona och samt inre utmaningar. Vid denna tidpunkt prognostiserades ett årsresultat på ungefär -40,6 miljoner kronor, vilket var en avvikelse på -6,6 miljoner kronor jämfört med budget.

Genom intensivt arbete och en rad åtgärder för att förstärka resultaten, lyckades bolaget gradvis vända den negativa trenden till en positiv. Det resulterade i ett resultat efter finansiella poster på cirka -37 miljoner kronor, vilket var en förbättring jämfört med prognosen och det bästa resultatet sedan 2018.

### Ekonomi- och verksamhetsstyrning

Bolaget genomförde betydande förbättringar inom ekonomi- och verksamhetsstyrningen under året. Anställningen av en controller under hösten 2023 bidrog till att ge ledningen bättre verktyg för att övervaka och analysera ekonomiska data.

En omstrukturering av budgetprocessen genomfördes för att ge ökad transparens och precision i redovisningen av verksamhetsresultatet. Denna förändring gjorde det möjligt för organisationen att mer effektivt planera och fatta välgrundade beslut.

En mer involverande budgetprocess enligt uppbyggnadsprincipen har utvecklats, samt en årsstruktur där ekonomi- och verksamhetsstyrningen genomsyrar organisationens arbete året runt. Det har lett till ett förtydligt framåtriktat ekonomiarbete.

### Verksamhetsutveckling

Trots de övergripande ekonomiska utmaningarna lyckades bolaget förbättra flera nyckelområden inom sin verksamhet. Programverksamheten upplevde en ökning i antalet arrangemang och förbättrad biljettförsäljning. Detta berodde delvis på ett diversifierat utbud och ett fokus på att locka nya och återkommande besökare. Nya koncept, en rad världsstjärnor i utbudet och internationella gästspel har tillsammans stärkt utbudet.

Mötesverksamheten påverkades av fortsatta utmaningar till följd av pandemin, men bolaget lyckades kompensera för avbokningar genom att öka den genomsnittliga intäkten per deltagare. Detta visar en



framgångsrik anpassning till de rådande förhållandena och en förmåga att maximera intäkterna från varje evenemang.

Restaurangverksamheten stärktes genom strategiska åtgärder såsom införandet av nya affärskoncept och ökad fokus på merförsäljning. Detta ledde till en positiv utveckling av intäkterna och en förbättring av resultatet.

### **Fackliga relationer och arbetsmiljö**

De fackliga relationerna har stärkts ytterligare och bolaget bedömer att arbetsmiljön har stärkts. Detta bland annat genom lägre sjukfrånvaro.

### **Lokal förankring och UKK:s position**

Bolaget har under året arbetat målmedvetet med att stärka den lokala förankringen genom fler lokala samarbeten och genom att närvara och medverka i fler lokala sammanhang. Det har fått en positiv påverkan på attityden kring UKK, framför allt lokalt.

Under hösten presenterades Uppsalaenkäten, en oberoende undersökning av varumärken, vars resultat visade att UKK har stärkts i en rad aspekter. Kännedomen om och den positiva attityden gentemot verksamheten har överlag stärkts. Störst förflyttning har gjorts inom åldersgruppen 17-34 år där kännedomen om UKK har ökat från 49% (2022) till 60% (2023). Det är resultatet av ett medvetet programarbete för att utveckla ett starkare utbud för yngre publik och har tross ha bidragit till en positiv utveckling i biljettförsäljningen.

### **Förväntad framtida utveckling och risker**

Trots att 2024 förväntas bli ett utmanande år på grund av den fortsatta osäkerheten i omvärlden, inklusive konjunktur- och inflationsbekymmer, ser bolaget ändå överlag positivt på framtiden. Förväntningar på ökad biljettförsäljning och starka resultat inom flera affärsområden ger anledning till optimism.

Dock finns det risker att beakta, inklusive politiska beslut som kan påverka bolagets verksamhet, fortsatta kostnadsökningar och osäkerhet kring pågående byggnadsprojekt. Det är viktigt för bolaget att vara medvetet om dessa risker och att aktivt arbeta med att hantera dem för att säkerställa en stabil och hållbar verksamhetsutveckling.

### **Miljöredovisning**

Bolaget har under året följt Uppsala Kommuns miljöpolicy. Anläggningen är sedan december 2015 Svanenmärkt 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.

### **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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Totala intäkter	57 902	46 557	24 519	23 600	52 730
Resultat efter finansiella poster	-36 952	-40 959	-39 081	-44 807	-38 856
Balansomslutning	89 230	89 483	87 219	79 206	68 920
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Rörelsemarginal (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet (%)	52,8	52,9	54,4	60,0	52,5
Antal anställda	61	60	65	68	66

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 550	1 640	44 240	-86	47 344
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-86	86	0
Årets resultat				-236	-236
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 550</b>	<b>1 640</b>	<b>44 154</b>	<b>-236</b>	<b>47 108</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	44 154 303
årets förlust	-236 256
	<b>43 918 047</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	43 918 047
	<b>43 918 047</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Nettoomsättning		55 953	41 346
Aktiverat arbete för egen räkning		0	34
Övriga rörelseintäkter		1 949	5 177
		<b>57 902</b>	<b>46 557</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-13 478	-10 222
Övriga externa kostnader	3, 4	-39 651	-39 220
Personalkostnader	5	-38 147	-34 627
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 754	-3 125
Övriga rörelsekostnader		-15	-50
		<b>-94 045</b>	<b>-87 244</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6	<b>-36 143</b>	<b>-40 687</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-819	-273
		<b>-809</b>	<b>-272</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-36 952</b>	<b>-40 959</b>
Bokslutsdispositioner	7	36 716	40 873
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-236</b>	<b>-86</b>
Skatt på årets resultat	8	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-236</b>	<b>-86</b>

## Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

9	1 517	2 295
	<b>1 517</b>	<b>2 295</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

10	3 842	3 337
----	-------	-------

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

11	0	34
	<b>3 842</b>	<b>3 371</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

12	27 722	27 722
	<b>27 722</b>	<b>27 722</b>

#### Summa anläggningstillgångar

	<b>33 081</b>	<b>33 388</b>
--	---------------	---------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter

314	252
-----	-----

Färdiga varor och handelsvaror

245	205
-----	-----

<b>559</b>	<b>457</b>
------------	------------

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

4 683	2 701
-------	-------

Fordringar hos koncernföretag

13	48 568	51 601
----	--------	--------

Aktuella skattefordringar

552	552
-----	-----

Övriga fordringar

1 134	1 353
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14	407	572
----	-----	-----

<b>55 344</b>	<b>56 779</b>
---------------	---------------

##### *Kassa och bank*

246	69
-----	----

#### Summa omsättningstillgångar

<b>56 149</b>	<b>57 305</b>
---------------	---------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

<b>89 230</b>	<b>90 693</b>
---------------	---------------

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		1 550	1 550
Reservfond		1 640	1 640
		<b>3 190</b>	<b>3 190</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		44 154	44 240
Årets resultat		-236	-86
		<b>43 918</b>	<b>44 154</b>

#### Summa eget kapital

**47 108                      47 344**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder		483	890
Leverantörsskulder		3 300	3 684
Skulder till koncernföretag		21 215	25 429
Övriga skulder		12 494	8 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	4 630	5 190
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 122</b>	<b>43 349</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**89 230                      90 693**

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-36 952	-40 959
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	2 754	3 125
Betald skatt		0	-39
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-34 198</b>	<b>-37 873</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		-102	-19
Förändring av kundfordringar		-1 982	892
Förändring av kortfristiga fordringar		6 131	-7 168
Förändring av leverantörsskulder		-384	-920
Förändring av kortfristiga skulder		-842	4 897
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-31 377</b>	<b>-40 191</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 446	-900
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 446</b>	<b>-900</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		34 000	40 873
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>34 000</b>	<b>40 873</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>177</b>	<b>-218</b>
Likvida medel vid årets början		69	287
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>246</b>	<b>69</b>

## 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

#### Finansiella instrument

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

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

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

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### ***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.

### **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**

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

### **Kassa och bank**

I likvida medel ingår banktillgodohavanden ej anslutna till koncernkonto. Bolagets banktillgodohavanden anslutna till koncernkonto redovisas som fordringar eller skulder hos koncernföretag.



### **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.

### ***Ersättningar till anställda efter avslutad anställning***

Ersättning vid uppsägning utgår då företaget beslutat att avsluta en anställning före den normala tiden 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.

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**

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 556500-1642, med säte i Uppsala är närmast överordnat moderbolag och upprättar koncernredovisning i vilken Uppsala Konsert och Kongress ingår.

### **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.

Bolagets banktillgodohavanden anslutna till koncernkonto redovisas som fordringar eller skulder hos koncernbolag.

## Nyckeltalsdefinitioner

Totala intäkter

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.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Rörelsens intäkter

	2023	2022
<b>Rörelsens intäkter per intäktsslag</b>		
Konsertverksamhet	22 831	12 414
Konferensverksamhet	33 676	24 280
Statliga intäkter	0	4 781
Övriga intäkter	1 395	5 082
	<b>57 902</b>	<b>46 557</b>

## Not 3 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 19 671 tkr (17 843).

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

	2023	2022
Inom ett år	17 678	19 353
Senare än ett år men inom fem år	75 128	93 735
	<b>92 806</b>	<b>113 088</b>

Leasingavgifterna avser hyresavtal med Uppsala Förvaltningsfastigheter AB. Hyresavgifterna enligt avtal, exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över hyresperioden.

#### 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.

	2023	2022
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	101	98
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	40	39
	<b>141</b>	<b>137</b>
<b>Lekmannarevision</b>		
Revisionsuppdrag	55	40
	<b>55</b>	<b>40</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	36	36
Män	25	24
	<b>61</b>	<b>60</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 280	1 160
Övriga anställda	25 400	24 001
	<b>26 680</b>	<b>25 161</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	240	215
Pensionskostnader för övriga anställda	1 796	1 942
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 383	7 480
	<b>10 419</b>	<b>9 637</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>37 099</b>	<b>34 798</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	60 %
Andel män i styrelsen	57 %	40 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %

### Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
<b>Inköp av varor</b>		
Årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	21 591	20 565
Årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	2 101	2 359
	<b>23 692</b>	<b>22 924</b>

### Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	36 716	40 873
	<b>36 716</b>	<b>40 873</b>

### Not 8 Aktuell skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-236		-86
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	49	20,60	18
Ej avdragsgilla kostnader		-51		-54
Ej skattepliktiga intäkter		3		
Skattereduktion avseende investeringsavdrag		0		36
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

### Not 9 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 893	3 893
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 893</b>	<b>3 893</b>
Ingående avskrivningar	-1 598	-819
Årets avskrivningar	-779	-779
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 377</b>	<b>-1 598</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 516</b>	<b>2 295</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 321	46 570
Inköp	2 446	866
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 149
Omklassificeringar	1 687	34
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 454</b>	<b>46 321</b>
Ingående avskrivningar	-42 950	-41 793
Försäljningar/utrangeringar	0	1 189
Omklassificeringar	-1 687	0
Årets avskrivningar	-1 975	-2 346
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 612</b>	<b>-42 950</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 842</b>	<b>3 371</b>

### Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34	0
Inköp	0	34
Omklassificeringar	-34	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>34</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>34</b>

### Not 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 722	27 722
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 722</b>	<b>27 722</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 722</b>	<b>27 722</b>

### Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar moderbolag	48 568	45 853
Fordringar övriga systerbolag och förvaltningar	0	5 747
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 568</b>	<b>51 600</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader	207	372
Upplupna intäkter	200	200
	<b>407</b>	<b>572</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna semesterlöner	1 703	2 419
Sociala avgifter	1 298	786
Upplupna löner	492	852
Övriga upplupna kostnader	127	100
Förutbetalda intäkter	1 010	1 034
	<b>4 630</b>	<b>5 191</b>

**Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivningar	2 754	3 125
	<b>2 754</b>	<b>3 125</b>

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not 18 Ställda säkerheter**

Företaget har inga ställda säkerheter.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lisa Rauséus Skiöld  
Ordförande

Anna Christina Alfredsson

Josefin Berglund

Johan Pelling

Bengt Sandblad

Magnus Wikberg

Håkan Tribell

Henrik Lillsjö  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor

## Elektroniska underskrifter

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

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

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



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Parkering AB, org.nr 556044-4498

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Parkering AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Parkering ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Parkering 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 Parkering 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](http://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 Parkering AB för år 2023 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 Parkering 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, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niclas Bergenmo  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-26 15:57:14 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Niclas Bergenmo

Datum

Niclas Bergenmo

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# Årsredovisning 2023

## Uppsala Parkering AB





# VD har ordet

2023 var på många sätt prövande. Vi har sett stora utmaningar kopplade till exempelvis trygghetsfrågor, lågkonjunktur, höga räntor och en sviktande byggmarknad.

Men allt elände till trots – 2023 blev ändå ett bra år för Uppsala parkering. Vi lyckades väl med ett trygghetsskapande arbetssätt där vi hjälpt bilisterna att göra rätt och där vi funnits med på stan som stöd till volontärer och andra myndigheter vid olika firanden och event.

En annan framgångsrik del av verksamheten är de fortsatta utvecklings-samarbetena med Stuns, Uppsala universitet och externa företag. Samarbeten där forskningen får möjlighet att komma nära verkliga kundbeteenden och där forskningsresultaten kan tillvaratas i bolagets verksamhetsutveckling.

Glädjande var också att vi under december kunde öppna ett nytt, tillfälligt, parkeringsområde på fastigheten Norra Hovstallängen med 200 parkeringsplatser, varav 20 för husbilar.

Byggandet av mobilitetshuset Brandmästaren fortlöper enligt plan och kommer ge Rosendalsområdet ett välbehövligt tillskott av parkeringsplatser. Till en början får anläggningen 120 laddplatser för elbilar – som kan bli fler när behoven ökar.

Ekonomi då? Jodå, Uppsala parkering kan redovisa ett mycket bra resultat. I huvudsak beroende på en allmänt hög beläggningsgrad på de parkeringar som förvaltas av bolaget. Något som indikerar att många människor alltjämt ser bilen som en viktig och prioriterad faktor för att få ihop livspusslen. Även i kärva tider.

Med andra ord finns goda skäl att anta att bolaget kommer ha viktiga uppgifter att fylla till nytta för uppsalaborna även under 2024. Och under lång tid framåt.



Lennart Johansson, VD

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Parkering AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 parkeringsplatser. Därutöver förvaltar bolaget all gatumarksparkering på allmän plats, cirka 10 000 parkeringsplatser och ytterligare cirka 2 500 parkeringsplatser på övrig kommunal kvartersmark. Bolaget bygger även egna anläggningar. Brandmästaren är en ny parkeringsanläggning i Rosendalsområdet som är under produktion och som beräknas vara färdig under första kvartalet 2025. 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 2023

Sett över hela året har bolagets omsättning utvecklats väldigt starkt vilket huvudsakligen förklaras av ökad beläggning. Den höga omsättningen i kombination med en utpräglad kostnadsmedvetenhet återspeglas i det starka resultatet för året som gått.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### *Ny styrelse från 1 januari 2023*

Uppsala Parkering är ett kommunalt bolag och styrelsen består av förtroendevalda som utses av Uppsala kommuns fullmäktige. Den nya styrelsen tillträdde den 1 januari 2023. Under året har bolaget haft en utbildningskonferens för hela styrelsen med fokus på verksamhetsspecifika frågor.

#### *Nytt pensionsavtal från 1 januari 2023*

Det nya pensionsavtalet, AKAP-KR, trädde i kraft från och med 1 januari 2023. Avtalet omfattar alla anställda inom kommun och region. Bland de viktigaste förändringarna är att pensionsavsättningen höjs från 4,5% till 6,0% på lön upp till 7,5 inkomstbasbelopp, lön över 7,5 inkomstbasbelopp höjs från 30% till 31,5 % samt att avsättningen indexeras utifrån förändringen av prisbasbeloppet. Det nya avtalet medför ökning av bolagets pensionskostnader med 35-40%.

### ***Nytt ekonomisystem***

Bolaget har under våren bytt ekonomisystemet, från Hogia till Fortnox. Systembytet ger en större flexibilitet dels genom att det är ett molnbaserat system, dels genom att det är mer kompatibelt med övriga sidosystem.

### ***Nytt lönesystem***

Under våren har bolaget bytt lönesystem och outsourcat lönehanteringen till Aspia. Systembytet har skett med anledning av att det tidigare av Uppsala kommun upphandlade systemet har visat sig inte uppfyller de ställda kraven. Uppsala kommuns beslut om att bryta avtal med systemleverantören har lett till att bolaget med kort varsel varit tvunget att genomföra en direkt upphandling av nytt lönesystem. Systembytet, trots att det har varit såväl tids- som resurskrävande, har gått väldigt bra och utan någon negativ inverkan på lönehanteringen.

### ***Nytt tillståndssystem och ny app-Upark***

Upphandling av tillståndssystemet genomfördes redan under 2020 men har blivit överprövad. Våren 2023 kom avgörandet i kammarrätten som blev till bolagets fördel. Systemimplementering påbörjades strax innan sommaren och driftsattes den 1 oktober. I samband med implementering nyttjade bolaget option på att även köpa en app för tillståndskunder. Den nya tillståndssappen *Upark* möjliggör för kunder bland annat att administrera sina tillståndsplatser, att använda digitala nycklar i Dansmästaren och att köpa dagstillstånd på personalparkeringar. Det implementerade tillståndssystemet har ersatt ett antal system som bolaget tidigare behövt hantera var för sig och som inte kunde integreras med varandra.

### ***Införande av energibaserad avgift på avgiftsplatser***

Styrelsen för Uppsala Parkering har under våren 2023 beslutat om att övergå från gratis laddning till att ta betalt för överförd energi på bolagets avgiftsbelagda laddplatser. Avgiften gäller på allmän platsmark såväl som på kvartersmark och är enhetligt utformad för att ge bolaget kostnadstäckning för elförbrukning och för investeringskostnad.

### ***Brandmästaren***

Bolagets andra parkeringsanläggning i Rosendal, Brandmästaren, är i full produktion. Kompletterande bygglov avseende anpassning till detaljhandel har lämnats in och beviljats under året, detta för att kunna inhysa hyresgästen, Systembolaget.

### ***Personalparkeringar***

Uppsala Parkering har fått i uppdrag att hantera personalparkeringar på Uppsala kommuns parkeringar, initialt på parkeringar i anslutning till skolor. Personalparkeringar har från och med 1 november 2023 införts vid skolorna i centrala Uppsala. Dessa parkeringsplatser har blivit avgiftsbelagda och personalen har numera möjlighet att köpa dagstillstånd. Dessutom har parkeringsplatserna även öppnats upp för allmänheten och kan nyttjas mot avgift under helger men även efter verksamhetstider, d v s från 18:00 till 06:00.

### ***Ny parkeringsanläggning på Norra Hovstallängen***

Bolaget har i början av december driftsatt parkeringsanläggningen vid Norra Hovstallängen. Parkeringen har cirka 200 avgiftsbelagda platser. På parkeringen finns även 20 parkeringsplatser avsedda för husbilar. Norra Hovstallängen ägs av Uppsala kommun och Uppsala Parkering arrenderar marken.

### ***Upphandling av laddinfrastruktur***

Upphandling av en helhetstjänst för laddinfrastruktur har slutförts under hösten och avtalet har tecknats med Charge Node AB. Helhetstjänsten innebär att den upphandlande leverantören ansvarar för samtliga tjänster tillhörande laddning, det vill säga projektering, installation och driftsättning, service och underhåll, support mot slutanvändare samt molntjänster och betallösning.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

#### ***Parkeringsplatser på Österplan tas bort permanent***

Uppsala kommun och Trafikverket har meddelat att arbete med planskilda järnvägs korsningar under S:t Persgatan och S:t Olofsgatan kommer att inledas under våren 2024. Detta innebär att cirka 200 centralt belägna parkeringsplatser kommer att permanent tas bort.

#### ***Konvertering av tillståndplatser till allmänna platser från 1 mars 2024***

Uppsala Parkerings styrelse har fattat beslut om att konvertera vissa tillståndplatser till allmänna parkeringar. Konverteringen kommer att ske den 1 mars 2024 och omfattar 65 p-platser i citynära lägen (Höganäs, Gymnastikhuset och Fyrisgatan). Beslutet om att konvertera tillstånds- till avgiftsparkeringar motiveras av att antalet publika p-platser, framför allt i stadens centrala delar, minskat över tid. Markyta är en knapp resurs i Uppsala och genom att konvertera tillståndplatser till allmänna parkeringar kan befintliga parkeringsytor användas av fler och på ett mer effektivt sätt än idag då många tillståndplatser ofta står outnyttjade under stora delar av dygnet.

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

#### ***Framtidsutsikter***

Efterfrågan på parkeringsplatser har varit fortsatt hög under 2023 vilket återspeglas i den goda beläggningen på samtliga parkeringar trots det allmänna ekonomiska läget. På kort sikt bedömer bolaget att beläggningen även fortsättningsvis kommer att bli god och att bolaget kan bemöta efterfrågan på parkeringsplatser. Långsiktigt bedömer dock bolaget att det kan uppstå brist på centralt belägna plaster då cirka 200 platser kommer att permanent tas bort från Österplan. För att kunna tillgodose behovet av parkeringsplatser i centrala Uppsala arbetar bolaget med att hitta alternativa lösningar antingen i form av nya parkeringsanläggningar och även genom att hitta andra samnyttjandelösningar utifrån olika kundgrupper och olika kundbehov. Centralt belägna parkeringsytor vid skolor och förskolor är ett exempel på samnyttjande och smart markanvändning där personalparkeringar kan nyttjas av allmänheten utanför verksamhetstider.

#### ***Parkeringsövervakning***

Bolaget förvaltar och utvecklar de kommunala parkeringarna i Uppsala och har en aktiv roll i planeringsprocesserna samt bidrar till att de övergripande trafikpolitiska målen uppnås. Bolagets parkeringsvakter arbetar informativt, serviceinriktat och förebyggande genom att ha en bra dialog med kommunens invånare och besökare. Uppsala Parkering bidrar till att stadens trafikflöden fungerar smidigt och har fokus på framkomlighet, tillgänglighet och säkerhet i trafiken. Rapporteringen av felparkerade fordon är en uppgift som är delegerad till Uppsala Parkering från Uppsala kommun och Polismyndigheten.

Parkeringsövervakningen är en del av arbetet för att skapa ett tryggare Uppsala. Bolaget hjälper till vid planering och skyltning av parkeringar, bostadsområden, idrottsplatser och skolor. Närvaro av parkeringsvakterna vid större evenemang och tillställningar i samarbete med bland annat Polisen och övriga myndigheter är numera en självklarhet.



### ***Större ansvar för kommunkoncernens tomtmark***

Uppsala Parkering har möjlighet att skapa bra helhetslösningar som kommer kommuninvånarna till gagn exempelvis i form av samnyttjande av parkeringar som under dagtid används av de kommunala verksamheterna. Bolaget kan på ett likriktat sätt ansvara för uthyrning, bevakning och skyltning av parkeringsplatser. Därför vill bolaget fortsätta föra en dialog med övriga förvaltningar och systerbolag om att ta ett större ansvar för kommunkoncernens kvartersmark.

### ***Parkeringshus i nya exploateringsområden***

Bolaget deltar i planering för nya parkeringshus både i exploateringsområden och i centrumnära lägen. En av förutsättningarna till att Uppsala ska kunna växa på ett hållbart sätt är att kommande parkeringsanläggningar byggs i strategiska lägen och att dessa anläggningar kan erbjuda service och infrastruktur som morgondagens samhälle ställer krav på. För att möta Uppsalas expansion är bedömningen att det finns behov av ett flertal parkeringshus under den kommande 10-årsperioden och Uppsala Parkering kommer därför att vara en självklar aktör som ska arbeta för att tillgodose det behovet.

### ***Laddplatser***

Elbilar tar en allt större andel av den svenska fordonsflottan. Den snabba omställningen med en ökande andel laddfordon kräver en välutbyggd laddinfrastruktur som kan tillfredsställa både dagens och morgondagens behov. Till följd av den ökade elektrifieringen ökar även energi- och effektbehovet. Bolaget har ett ansvar att både möta och driva på utvecklingen kring laddplatser. Elfordon är en av nycklarna till att klara de uppsatta klimatmålen och nå en fossilfri fordonsflotta.

Statistiken visar att elbilsförsäljningen har stannat av under året men bedömningen är att den kommer att börja öka igen. Detta medför även fortsatt ökad efterfrågan på laddplatser. På kort sikt finns det risk för flaskhalsproblematik som kan innebära svårigheter för bolaget att bygga ut laddinfrastruktur i den omfattning som marknaden önskar då elanslutning kan ta upp till 2 år väntetid. En annan risk som bolaget ser i samband med ökningen av antalet elbilar är den ökade brandrisken.

### ***Trygghetsupplevelsen i bolagets anläggningar***

Trygghetsupplevelsen i bolagets anläggningar är en viktig fråga för bolaget. Bolaget har haft ambitionen att ha öppna och tillgängliga anläggningar. Erfarenheten visar dock att uppvärmda olåsta utrymmen drar till sig icke behöriga vilket skapar otrygghet för kunder och besökare som använder bolagets anläggningar. Framtida anläggningar kan därför behöva byggas med en mer låst och övervakad struktur redan från början.

### ***Fortsatt digitalisering och systemintegration***

Digitalisering, och i vissa fall även systemintegration, kan krävas av en mängd olika system för att möjliggöra målsättningen om ett mer effektivt och hållbart energi- och resursnyttjande. Det är bland annat integration för parkeringsledningssystem, lås- och passagesystem och appar så väl som mellan kameraövervakning, larm- och betalsystem. Detta förutsätter en öppen och flexibel IT-struktur med bibehållen god säkerhet och beredskap att möta utmaningar och hantera risker i den digitala utvecklingen.

### ***Investeringar***

Årets investeringar uppgår till 65 miljoner kronor och understiger den nivå som bolaget budgeterat för. Projektet Brandmästaren blev något uppskjutet på grund av att marksaneringen var mer omfattande än vad det initialt bedömdes att den skulle vara. Bolaget bedömer att årliga investeringar kommer att uppgå mellan 100 och 150 miljoner kronor i och med de expansioner som planeras i Uppsala kommun där bolaget agerar en viktig part i utbyggnad och etablering av parkeringslösningar.

### ***Bolagets finansiella ställning***

Bolaget har idag en stark finansiell ställning men är beroende av att även framöver kunna behålla en hög självfinansieringsgrad vid uppförande av anläggningar. Resultatet kommer att vara på en relativt hög nivå de närmaste åren. Bolaget arbetar aktivt med så kallade parkeringsfriköp vid exploatering. Parkeringsfriköp är ett viktigt styrmedel och en förutsättning för finansiering av de framtida mobilitetshusprojekten. Genom parkeringsfriköpen får bolaget en hög självfinansieringsgrad. Bolaget har under 2023 inte reglerat några parkeringsfriköp i och med att byggtakten stannat av. Men bolaget räknar med att denna trend kommer att vända i takt med att byggbranschen återhämtas.

Under 2024 kommer bolaget att behöva ta nya lån för att kunna slutföra produktion av Brandmästaren. De högre räntenivåerna och det utökade lånebehovet innebär att finansiella kostnader kommer att bli avsevärt högre än hittills då bolaget tidigare kunnat låna pengar väldigt billigt, cirka 1% mot dagens 4,5%. Trots den högre räntekostnaden räknar bolaget med att kunna redovisa starka resultat även de kommande åren.

### **Användande av finansiella instrument**

Bolaget följer Uppsala kommuns finanspolicy och all upplåning sker med stöd och i samarbete med kommunens finansavdelning. Några finansiella instrument har inte använts under året.

### **Andra icke-finansiella upplysningar**

Bolagets mål är att alla medarbetare ska känna engagemang och vara delaktiga i att ta fram, jobba mot och uppnå de gemensamt uppsatta målen för verksamheten. En trygg och trivsamt arbetsmiljö är en förutsättning för att verksamheten ska kunna drivas på ett långsiktigt hållbart sätt.

### **Hållbarhetsupplysningar**

Bolaget satsar på miljöfrämjande teknik i verksamheten. Bolagets samtliga fordon är fossilfria. Vid projektering av nya parkeringshus planerar bolaget för solcellsdrift, lokal lagring av el via batterier, modern LED-belysning med styrning samt laddplatser för elbilar.

### **Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken**

Bolaget bedriver inte miljötillståndspliktig verksamhet.

### **Ägarförhållanden**

Uppsala Parkering 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	132 722	116 937	99 487	83 664	87 106
Resultat efter avskrivningar	37 981	40 244	32 560	26 952	30 364
Resultat efter finansiella poster	35 139	38 971	30 759	25 089	28 440
Rörelsemarginal (%)	29	34	33	32	35
Eget kapital	31 655	30 755	29 862	26 779	28 116
Avkastning på eget kap. (%)	130	150	119	113	99
Balansomslutning	406 708	369 654	331 670	316 905	269 243
Soliditet (%)	7	7	8	7	11
Antal anställda	44	40	36	35	30

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	250	50	29 562	893	<b>30 755</b>
			893	-893	<b>0</b>
Årets resultat				900	<b>900</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>250</b>	<b>50</b>	<b>30 455</b>	<b>900</b>	<b>31 655</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	30 455 302
årets vinst	900 181
	<b>31 355 483</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

	31 355 483
--	------------

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2, 3	132 722	116 937
Övriga rörelseintäkter		3 621	9 303
		<b>136 343</b>	<b>126 240</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-48 458	-41 015
Övriga externa kostnader	4, 5	-7 397	-10 625
Personalkostnader	6	-32 334	-24 447
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-10 173	-9 909
		<b>-98 362</b>	<b>-85 996</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>37 981</b>	<b>40 244</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	96	125
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 938	-1 398
		<b>-2 842</b>	<b>-1 273</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>35 139</b>	<b>38 971</b>
Bokslutsdispositioner	11	-33 994	-37 833
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 145</b>	<b>1 138</b>
Skatt på årets resultat	12	-245	-245
<b>Årets resultat</b>		<b>900</b>	<b>893</b>

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

	13		
Byggnader och mark	14	262 481	270 072
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	119 296	58 229
Inventarier, verktyg och installationer	16	8 992	7 298
		<b>390 769</b>	<b>335 599</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**390 769                      335 599**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		149	135
Fordringar hos koncernföretag	17	1 742	22 764
Övriga fordringar	18	11 895	9 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 153	1 162
		<b>15 939</b>	<b>34 055</b>

#### Summa omsättningstillgångar

**15 939                      34 055**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**406 708                      369 654**

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	20, 21		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		250	250
Reservfond		50	50
		<b>300</b>	<b>300</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		30 455	29 562
Årets resultat		900	893
		<b>31 355</b>	<b>30 455</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 655</b>	<b>30 755</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	22	2 273	1 951
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	6 955	6 710
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 955</b>	<b>6 710</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	24		
Skulder till koncernföretag	25	80 000	80 000
Förutbetalda intäkter	26	117 184	120 282
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>197 184</b>	<b>200 282</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av låneskuld till koncernföretag	25	50 000	50 000
Förskott från kunder		815	153
Leverantörsskulder		11 845	5 168
Skulder till koncernföretag	27	98 721	68 612
Aktuella skatteskulder		2 251	1 889
Övriga skulder	28	989	1 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	4 020	3 035
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>168 641</b>	<b>129 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>406 708</b>	<b>369 654</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		37 981	40 245
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	7 331	8 636
Betald skatt		362	1 350
		<b>45 674</b>	<b>50 231</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-14	12 587
Förändring av kortfristiga fordringar		78 091	-15 670
Förändring av leverantörsskulder		6 677	-7 133
Förändring av kortfristiga skulder		3 165	-6 807
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>133 593</b>	<b>33 208</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-65 343	-44 810
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-65 343</b>	<b>-44 810</b>
		<b>68 250</b>	<b>-11 602</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		50 000	0
Amortering av lån		-50 000	0
Lämnade koncernbidrag		-65 153	0
Förändring övriga långfristiga skulder (P-friköp)		-3 097	11 602
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-68 250</b>	<b>11 602</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	19	<b>0</b>	<b>0</b>

## **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 Parkering 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 lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Ersättningar till anställda**

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

### **Pensioner**

Bolaget köper avgifts- och förmånsbestämd tjänstepensionsförsäkring från ett pensionsinstitut. Utgifterna för detta redovisas som en kostnad i resultaträkningen under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

### **Offentliga bidrag**

Offentliga bidrag är stöd från till exempel EU, staten, kommuner och formellt fristående organ (exempelvis regionala utvecklingsfonder) som bildats av dessa och som lämnas i form av överföringar av resurser till ett företag i utbyte mot att företaget uppfyllt eller kommer att uppfylla vissa villkor rörande sin verksamhet.

Offentliga bidrag redovisas enligt följande. Ett bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation ska redovisas som intäkt när villkoren för att erhålla bidraget uppfyllts.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

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

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

### **Likvida medel**

I balansräkningen redovisade likvida medel avser sk handkasskort som används för den löpande verksamheten. Inga kontanter hanteras i bolaget. Samtliga övriga medel inom Uppsala stadshuskoncernens koncernvalutakonto har upptagits som kortfristig fordran hos koncernföretag i balansräkningen.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

**Not Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i**

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning**

	2023	2022
<b>Nettoomsättningens fördelning</b>		
Avgiftparkering	102 015	90 487
Månadsuthyrning	11 294	9 514
Parkeringsanmärkningar/kontrollavgifter	15 480	12 857
Lokalhyror	243	302
Uppdrag fordonsflytt	593	681
Parkeringsfriköp	3 097	3 096
	<b>132 722</b>	<b>116 937</b>

**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:

	2023	2022
Inom ett år	1 429	1 289
Senare än ett år men inom fem år	8 795	1 852
Senare än fem år	14 296	0
	<b>24 520</b>	<b>3 141</b>

#### 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.

	2023	2022
Revisionsuppdrag PwC	-88	-94
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-13	
	<b>-101</b>	<b>-94</b>
<b>Lekmannarevisorer</b>		
Revisionsuppdrag	-70	-30
	<b>-70</b>	<b>-30</b>

#### Not 5 Leasing, leasetagaren

Företaget har ingått följande väsentliga avtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal:

- förhyrning av Kvarnengaraget

- förhyrning av kontor

Årets leasingkostnader avseende leasinavtal uppgår till 4 945 tkr (3 791 tkr).

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

	2023	2022
Inom ett år	-5 127	-4 421
Senare än ett år men inom fem år	-10 010	-18 492
Senare än fem år	0	0
	<b>-15 137</b>	<b>-22 913</b>

#### Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	19	17
Män	25	23
	<b>44</b>	<b>40</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	-1 568	-1 294
Övriga anställda	-17 962	-15 098
Avgångsvederlag	0	0
	<b>-19 530</b>	<b>-16 392</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	-1 044	-379
Pensionskostnader för övriga anställda	-2 915	-1 813
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	-7 005	-5 515
	<b>-10 964</b>	<b>-7 707</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>-30 494</b>	<b>-24 099</b>

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	27 %	33,3 %
Andel män i styrelsen	73 %	66,7 %
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

	2023	2022
Avskrivningar byggnader	-7 477	-7 460
Avskrivningar markanläggningar	-114	-114
Avskrivningar inventarier	-2 582	-2 335
	<b>-10 173</b>	<b>-9 909</b>

### Not 8 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets inköp från företag i USAB koncernen	11,70 %	7,30 %
Andel av årets inköp från Uppsala kommun	28,00 %	29,70 %
Andel av årets omsättning från företag i USAB koncernen	0,10 %	1,00 %
Andel av årets omsättning från Uppsala kommun	2,80 %	6,40 %

### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter Uppsala kommun	66	118
Övriga ränteintäkter	30	7
	<b>96</b>	<b>125</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader Uppsala kommun	-2 936	-1 397
Övriga räntekostnader	-2	-1
	<b>-2 938</b>	<b>-1 398</b>

### Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-33 672	-38 270
Förändring av överavskrivningar	-322	436
	<b>-33 994</b>	<b>-37 834</b>

## Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skattereduktion avs inventerier	0	150
Återföring uppskjuten skattereduktion avs inventarier	0	-150
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-245	-245
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-245</b>	<b>-245</b>

## Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat efter finansiella poster		35 139		38 972
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 239	20,60	-8 028
Ej avdragsgilla kostnader		-9		-11
Effekt av förändring av överavskrivningar		66		-90
Effekt av koncernbidrag		6 936		7 884
Bokföringsmässiga avskrivningar		-2 096		-2 041
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		2 341		2 286
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-245		-245
Uppskjuten skattereduktion avseende 2021 års inventarieanskaffningar		0		-150
Aktuell skattereduktion avseende 2021 års inventarieanskaffningar		0		150
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,70</b>	<b>-245</b>	<b>0,63</b>	<b>-245</b>

## Not 13 Offentliga bidrag

Bolaget har under året erhållit elstöd om 187 tkr (0 tkr).

## Not 14 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 655	309 625
Inköp	0	917
Omklassificeringar	0	113
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>310 655</b>	<b>310 655</b>
Ingående avskrivningar	-40 583	-33 009
Årets avskrivningar	-7 591	-7 574
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 174</b>	<b>-40 583</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>262 481</b>	<b>270 072</b>
Bokfört värde byggnader och markanläggning	258 578	266 169
Bokfört värde mark	3 903	3 903
	<b>262 481</b>	<b>270 072</b>

Den temporära skillnaden mellan bokfört och skattemässigt restvärde uppgår till 33 760 tkr (32 572 tkr).

### Not 15 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 229	15 910
Inköp	61 067	42 432
Omklassificeringar	0	-113
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 296</b>	<b>58 229</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 296</b>	<b>58 229</b>

### Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 553	16 092
Inköp	4 276	1 461
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 829</b>	<b>17 553</b>
Ingående avskrivningar	-10 255	-7 920
Årets avskrivningar	-2 582	-2 335
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 837</b>	<b>-10 255</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 992</b>	<b>7 298</b>

### Not 17 Fordringar Uppsala kommunkoncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga fordringar Uppsala kommun	1 647	1 591
Kortfristiga fordringar Uppsala stadshuskoncernen	95	468
Koncernkonto Uppsala kommun	0	20 706
	<b>1 742</b>	<b>22 765</b>

### Not 18 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig fordran parkeringstransaktioner	10 578	9 964
Momsfordran	733	0
Övriga poster	584	30
	<b>11 895</b>	<b>9 994</b>

### Not 19 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	80 000	50 000
Utnyttjad kredit uppgår till	59 857	0

## Not 20 Ägarförhållanden

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Uppsala stadshus AB	50	5 000
	<b>50</b>	

Uppsala Parkering 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

	<b>2023-12-31</b>
<b>Förslag till vinstdisposition</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	30 455 302
årets vinst	900 181
	<b>31 355 483</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	31 355 483

## Not 22 Obeskattade reserver

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	2 273	1 951
	<b>2 273</b>	<b>1 951</b>

## Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	6 710	6 465
Årets avsättning	245	245
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 955</b>	<b>6 710</b>

## Not 24 Långfristiga skulder

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skuld till Uppsala kommun	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>



## Not 25 Skulder till koncernföretag

Nedan framgår fördelning av bolagets lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
genom Uppsala kommun	1,0900	2023-11-13	0	50 000
genom Uppsala kommun	0,9400	2027-05-12	80 000	80 000
genom Uppsala kommun	4,2060	2024-02-12	50 000	0
			<b>130 000</b>	<b>130 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			50 000	50 000

## Not 26 Förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald intäkt parkeringsfriköp	117 184	120 282
	<b>117 184</b>	<b>120 282</b>

## Not 27 Skulder till Uppsala kommunkoncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskuld	751	158
Upplupen räntekostnad	520	550
Skuld till moderbolaget	33 672	65 152
Förskottsbetalda hyror	26	20
Övriga koncerninterna upplupna kostnader	3 895	2 732
Nyttjad checkkredit, koncernkonto	59 857	0
	<b>98 721</b>	<b>68 612</b>

## Not 28 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Källskatt och arbetsgivaravgifter	980	826
Momsskuld	0	273
Övrigt	9	0
	<b>989</b>	<b>1 099</b>

## Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	1 500	1 243
Upplupen pensionskostnad	922	685
Upplupen övertidsskuld	465	316
Sociala avgifter på upplupna löner	619	489
Övriga upplupna kostnader	514	301
	<b>4 020</b>	<b>3 034</b>

### Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflöde

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	96	125
Erlagd ränta	-2 938	-1 398
Avskrivningar	10 173	9 909
	<b>7 331</b>	<b>8 636</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Uppsala, det datum som framgår av vår digitala signatur.

Lennart Johansson  
Verkställande direktör

Paul Eskilsson  
Ordförande

Lars-Göran Olsson

Helena Olsson

Ian Engblom Wallberg

Karin Sundequist

Fred Pour Aziz

Gunnar Hedberg  
Vice ordförande

## Revisorspåteckning

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niclas Bergenmo  
Auktoriserad revisor



480  
EEV

Uppsala parkering

Uppsala parkering



## Elektroniska underskrifter

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

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

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

**Uppsala stadshus AB**  
**556500-0642**  
**Årsredovisning**  
**räkenskapsår 2023**

## Innehåll

Ordförande har ordet.....	4
Förvaltningsberättelse .....	6
Koncernens styrning.....	6
Intern kontroll.....	6
Väsentliga händelser i bolagskoncernen 2023 .....	7
Konjunktur och inflation.....	7
Fastighetsmarknadens utveckling .....	7
Skadestånd och domstolsförhandlingar på grund av PFAS-föreningar .....	8
Miljötillstånd för Kungsängsverket.....	8
Investeringsstöd och miljötillstånd för biogasanläggningen.....	8
Resultat och ställning.....	9
Fem år i sammandrag .....	9
Koncernen .....	9
Moderbolaget.....	10
Investeringar .....	10
Finansiering och kassaflöde.....	11
Hållbarhet och miljö .....	12
Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet.....	12
Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer .....	13
Uppsalas tillväxt, investeringar och finansiering.....	13
Miljö- och klimatförändringar samt kontinuitetsplanering.....	14
Kapacitet och prövning av miljötillstånd.....	14
Trygghetskapande åtgärder.....	15
Säkerhet och beredskap.....	15
Innovation, digitalisering och cybersäkerhet.....	15
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut .....	16
Förslag till vinstdisposition .....	16
Resultaträkning för koncernen.....	17
Balansräkning för koncernen .....	18
Kassaflödesanalys för koncernen .....	21
Resultaträkning för moderbolaget .....	22
Balansräkning för moderbolaget .....	23
Kassaflödesanalys för moderbolaget .....	26
Redovisningsprinciper och värderingsregler .....	27
Allmänna redovisningsprinciper .....	27

Bedömningar och uppskattningar .....	27
Intäkter .....	27
Offentliga bidrag.....	27
Säkringsredovisning .....	28
Varulager .....	28
Materiella anläggningstillgångar .....	28
Immateriella anläggningstillgångar .....	29
Avskrivningar .....	29
Avsättningar .....	30
Fonderade medel inom taxefinansierad verksamhet.....	30
Leasing.....	30
Ersättning till anställda efter avslutad anställning.....	31
Skatter .....	31
Kassaflödesanalys.....	32
Koncernredovisning .....	32
Förvärvsmetoden .....	32
Redovisning av tillskott och koncernbidrag i moderbolaget .....	32
Fordringar, skulder och avsättningar.....	33
Redovisade belopp i resultaträkningar, balansräkningar och noter.....	33
Nyckeltal .....	33
Noter till resultat- och balansräkningar .....	34

## Ordförande har ordet

Uppsala tillhör ett av Europas mest intressanta innovations-, kunskaps- och tillväxtområden. Många Uppsalabor trivs att bo i kommunen och många väljer att flytta till oss. Kommunens bolag spelar huvudroller för att Uppsala ska säkerställa att attraktionen av att vara kvar i Uppsala och att flytta hit är stark. Våra kommunala bolag står för en stor del av den kommunala infrastrukturen som avgör hur bra vi lyckas att säkerställa just konkurrenskraftig attraktion. I konkurrensen om arbetskraften och om värdefulla investeringar behöver de uppgifter och uppdrag som de kommunala bolagen har utföras socialt-, ekologiskt- och ekonomiskt hållbart. Det är också i de kommunala bolagen som stora delar av den kommunala infrastrukturen finns. Bolagen bygger och förvaltar bland annat bostäder, förskolor, skolor, idrottshallar, arenor, och mobilitetsanläggningar samt utvecklar och driver anläggningar för vatten och avfall. Uppsala stadshus AB:s samlade tillgångar utgör stora delar av kommuninvånarnas samlade tillgångar. En tillgångssida som ska vårdas och utvecklas så att även framtidens Uppsalabor får ett attraktivt samhälle att kalla hemma.

Den hittills kraftiga tillväxten medför att behovet av investeringar, i en ekonomiskt utmanande tid, är högt. För att Uppsala ska växa hållbart är det av största vikt att investeringarna hanteras ansvarsfullt. De kommunala bolagen ska vara goda förebilder och spela viktiga roller när Uppsalas innovationsklimat stärks och hållbarhetsfrågorna har huvudroller.

2023 har vi tydligt känt av hur viktigt det är att säkerställa god ekonomisk hushållning. Den höga inflationen, en svag svensk krona och kraftigt höjda kapitalkostnader har lett till en kraftig prisökning på varor och tjänster. Som följd av Riksbankens höjningar av styrräntan har räntenivåerna skjutit i höjden. Tiden med de historiskt låga räntorna är förbi och omställning till ett nytt ränteläge är nödvändigt. Kostnadsutvecklingen har tydligt fått genomslag i verksamheterna, så väl resultatmässigt som att utgifterna för pågående investeringar och underhåll ökar. Särskilt de högre kapitalkostnaderna gör att bolagen får allt större utmaningar att nå de resultatkrav som är viktiga att upprätthålla.

För att fortsätta ha en ekonomi i balans, samtidigt som vi värnar vår miljö, våra kommuninvånare och kommande generationer, är effektiviteten i våra verksamheter viktig. Vi ska göra rätt saker, till rätt kostnad, i syfte att maximera samhällsnyttan! För att klara det behöver vi våga tänka nytt, vara innovativa, öka samordningen och jobba strategiskt med kompetensförsörjningen. Styrelsen kommer nu att växla upp sitt engagemang för att bidra till att bolagsgruppen samlat ska lösa sina uppgifter smartare.

Koncernbolagen har genomfört ett imponerande arbete med att anpassa sig till de snabbt förändrade och ekonomiskt utmanande förutsättningarna. Bolagen har genom ett starkt engagemang och gemensamt arbete 2023 i stort levererat enligt kommunfullmäktiges mål och ägarnas förväntningar. Koncernen redovisar ett resultat efter skatt på 192 miljoner kronor, trots både hög inflation och ökade kapitalkostnader. Särskilt glädjande är att publiken hittat tillbaka till våra evenemang och scener. Ett exempel på det är att Uppsala stadsteater hade ett rekordår både i intäkter, publiksiffra och beläggningsgrad. Även att Studenternas utsågs till Sveriges bästa idrottsarena vittnar om att vi gör mycket rätt och att våra bolag tillhandahåller lokaler och arenor av hög kvalitet.



Trots påfrestande tider imponeras jag av det förbättringsarbete som genomförs och som stärker de enskilda bolagen och koncernen som helhet. Varje dag gör vi tillsammans skillnad för de som bor och verkar i Uppsala. Alla medarbetare och styrelser ska känna stolthet över hur vi steg för steg bidrar till att stärka Uppsalas attraktivitet. Vi levererar dricksvattenförsörjning och avfallshantering via Uppsala Vatten och Avfall AB. Vi levererar glädje och attraktion genom Uppsala stadsteater AB och Uppsala konsert och kongress AB. Vi levererar skollokaler till våra elever genom Uppsala kommun skolfastigheter AB. Vi levererar idrotts-, kultur- och fritidslokaler till Uppsalaborna via Uppsala kommun arenor och fastigheter AB. Vi levererar parkeringstjänster som gör staden tillgänglig och ordningen acceptabel via Uppsala parkering AB. Vi levererar hyresbostäder bland annat till socioekonomiskt svaga via Uppsalahem AB. Vi levererar en rättvis och tillgänglig bostadsförmedling till dem som efterfrågar en hyresbostad via Uppsala bostadsförmedling AB. Vi levererar kontor-, industri- och lagerlokaler via Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB. Vi positionerar Uppsala som destination och bidrar via Destination Uppsala AB till att värdefulla evenemang anordnas i vår kommun.

Uppsalaborna har all anledning att vara glada över de insatser som koncernens bolag levererat under 2023. Särskilt tack till medarbetarna som genom alla insatser bidrar till våra höga ambitioner om att Uppsala ska rankas som en av Sveriges mest attraktiva kommuner att leva i och att driva verksamheter inom. Vi har alla förutsättningar att lyckas.

Stefan Hanna  
Ordförande i Uppsala stadshus AB

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala stadshus AB avger härmed berättelse över bolagets och koncernens verksamhet för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat anges redovisas beloppen i miljoner kronor (mnkr).

Uppsala stadshus AB (organisationsnummer 556500-0642) ägs till 100 procent av Uppsala kommun (organisationsnummer 212000-3005). Uppsala stadshus AB med tretton helägda dotterbolag utgör Uppsala stadshuskoncern. 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, mål, uppdrag och finansiella direktiv 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.

### Koncernens styrning

Kommunfullmäktige i Uppsala har det övergripande ansvaret för och beslutar om vilka verksamheter som ska bedrivas av kommunen. En del verksamheter har kommunfullmäktige valt att organisera i aktiebolagsform. Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs. Bolagens styrelseledamöter och suppleanter utses av kommunfullmäktige och väljs normalt för samma tidsperiod som gäller för allmänna val.

Årligen beslutar kommunfullmäktige Mål och budget, vilket är det främsta styrdokumentet för all kommunal verksamhet oavsett i vilken associationsform den bedrivs. Styrdokumentet består av fokusmål med underliggande uppdrag, gemensamma ägardirektiv, bolagsspecifika ägardirektiv eller ägaridéer samt finansiella direktiv i form av resultatkrav och investeringsramar. Uppsala kommuns princip för ägarstyrning av kommunala bolag syftar till att maximera samhällsnyttan.

Kommunfullmäktige har delegerat den aktiva ägarstyrningen av stadshuskoncernen till styrelsen i Uppsala stadshus AB. Moderbolaget följer dotterbolagens verksamhet genom sedvanlig löpande rapportering och uppföljning, genom ägardialoger som genomförs minst två gånger per år samt genom informella dialoger. Per april och per augusti upprättas delårsbokslut och per december upprättas årsbokslut för stadshuskoncernen.

### 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.

Bolagens styrelser ansvarar för den interna kontrollen inom sina ansvarsområden och beslutar årligen om en plan för intern kontroll. Planen beskriver vad som behöver göras utifrån väsentliga risker som framkommit i riskanalysen. Varje kontrollmoment i internkontrollplanen följs upp enligt beskriven frekvens och metod.

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att det finns en god intern kontroll inom kommunkoncernen och har tillsammans med Uppsala stadshus AB ett samordnande ansvar. Kommunstyrelsen ska enligt uppsiktsplikten bidra med stöd till och utvärdering av den interna kontrollens funktionalitet och ändamålsenlighet och rapportera detta till kommunfullmäktige.

## Väsentliga händelser i bolagskoncernen 2023

### Konjunktur och inflation

Den svenska ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur och den inhemska efterfrågan har fortsatt att dämpas under 2023 som följd av den höga inflationen och de penningpolitiska åtstrammingsåtgärderna. Det har slagit hårt mot räntekänsliga svenska hushåll och mot bostadsbyggandet som har minskat till rekordlåga nivåer.

De höga prisnivåerna väntas bli bestående och har påverkat konsumenters och näringsidkares köpkraft till konsert- och evenemangsbesök samt konferenser och mässor. Konferens- och mötesverksamheten har sett en ökad återhållsamhet från företagets sida i form av minskade ordervärden och färre mötesdeltagare. En återhämtning har noterats under hösten där publik hittat tillbaka till produktioner och evenemang. Utvecklingen av samhällsekonomin har även börjat få effekt på hyresgästernas betalningsförmåga både inom hyresgästkollektivet och för företag som hyr lokaler.

Den allmänna kostnadsökningen och den försvagade kronan har medfört ökade kostnader på både varor och tjänster för alla bolag inom stadshuskoncernen. Årets ränteutveckling har lett till ökade räntekostnader som framför allt gett en resultatpåverkan för koncernens fastighetsbolag, där merparten av låneskulden finns. Detta påverkar såväl stadshuskoncernens resultat som likviditet. I samband med nyupplåning och refinansiering av lån har räntenivåerna blivit högre än tidigare nivåer vilket ökat räntekostnaderna.

### Fastighetsmarknadens utveckling

Marknaden för kommersiella fastigheter har påverkats som en följd av konjunkturavmattningen och det stigande ränteläget. Under året var intresset för att förvärva fastigheter fortsatt svalt samtidigt som enstaka affärer började diskuteras och genomföras. Uppsalahem erbjöds möjligheter att förvärva tre fastigheter i områdena Rosendal och Salabacke från en fastighetsaktör som lämnar Uppsalamarknaden. Affären planeras att genomföras under våren 2024, under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner förvärvet.

### Nedskrivning av mark i södra Ulleråker

Uppsalahem har gjort en nedskrivning om 38 miljoner kronor på fastigheten Kronåsen 3:2 som ägs av dotterbolaget Kretia 2 fastighets AB. Nedskrivningen motsvarar

24 procent av bokfört värde. Byggrätterna för fastigheten har omvärderats efter genomförd inventering och analys av cinnoberbaggens förekomst i området.

### **Skadestånd och domstolsförhandlingar på grund av PFAS-föreningar**

Uppsala vatten och avfall AB lämnade i juni 2019 in en skadeståndsansökan mot Försvarsmakten till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Skadeståndsansökan avsåg förekomsten av perfluorerade ämnen (PFAS) i Uppsalaåsen. Bolaget förlorade i första instans. Under slutet av 2023 har huvudförhandling i Mark- och miljööverdomstolen (Svea hovrätt) genomförts och den 7 december höll bolaget sin slutplädering. Ett domslut förväntas i början av 2024.

### **Miljötillstånd för Kungsängsverket**

För Kungsängsverket har processen kring ansökan om ett nytt miljötillstånd fortsatt. Naturvårdsverket och Vattenmyndigheten har olika syn på hur undantag i lagstiftningen gällande miljö kvalitetsnormer ska användas och frågan ligger sedan 2022 på regeringens bord för beslut. Uppsala vatten och avfall AB och Uppsala kommun arbetar aktivt för att få regeringen att fatta beslutet och ändra miljö kvalitetsnormen. Under 2023 har Uppsala vatten och avfall AB och Uppsala kommun arbetat för att stödja Regeringskansliet inför ett beslut. Samtidigt har bolaget tillsammans med kommunens stadsbyggnadsförvaltning genomfört kartläggningar över risker och påverkan på hela kommunkoncernen om ett nytt tillstånd inte kommer till stånd i närtid.

### **Investeringsstöd och miljö tillstånd för biogasanläggningen**

Uppsala vatten och avfall AB beviljades klimatinvesteringsstöd från Klimatklivet för att bygga ut biogasanläggningen vid Kungsängens gård. Stödet från Naturvårdsverket täcker upp till drygt 48 miljoner kronor av kostnaderna för utbyggnad av ny förbehandlingslinje, utrustning för gödselrötning samt en ny anläggning för gasuppgradering. Villkoret för stödet är att åtgärden ska vara klar senast 7 juni 2026.

För Uppsala vatten och avfall AB:s biogasanläggning är miljö tillståndsprocessen i slutfasen. Ett tillstånd för verksamheten meddelades under sommaren. Bolaget överklagade beslutet eftersom det innehöll en icke önskvärd begränsning av verksamheten och villkor som inte överensstämde med hur anläggningen är utformad. Ett nytt beslut för verksamheten kommer sannolikt att meddelas under 2024.

## Resultat och ställning

### Fem år i sammandrag

Belopp i miljoner kronor	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 163	3 934	3 457	3 282	3 235
Rörelsens intäkter	4 397	4 189	3 727	3 529	3 376
Resultat efter finansiella poster	225	284	219	639	258
Resultat efter skatt	192	164	145	611	167
Justerad balansomslutning	30 739	29 072	28 936	27 825	27 795
Justerat eget kapital	6 491	6 238	6 021	5 877	5 197
Investeringar	2 522	1 976	1 952	2 559	2 834
Räntabilitet på eget kapital, %	3%	5%	4%	11%	5%
Soliditet, %	21%	21%	21%	21%	19%
Nettoskulsättningsgrad, %	68%	68%	70%	70%	73%
Medelantalet anställda	1 238	1 175	1 145	1 010	1 019

### Koncernen

Nettoomsättningen ökade under året med 228 (477) miljoner kronor. Den högre omsättningen förklaras huvudsakligen av fastighetsbolagens färdigställda och därmed fler uthyrda fastigheter samt höjda hyresnivåer. Ökningen motverkas delvis av lägre hyresintäkter som en effekt av försäljningen av fastigheterna i Gottsunda centrum i slutet av 2022. Omsättningsökningen förklaras även av god beläggning på parkeringar på allmän gatumark och i parkeringsanläggningar samt reglering av VA-monopolets resultat som minskade skulden till abonnenterna. Bolag kopplade till besöksnäringen visade generellt på ökade intäkter 2023. En del av ökningen är en effekt av att 2023 bedöms som första året utan påverkan från pandemin där restriktioner och publik tapp belastade början av 2022. Ökningen förklaras också av högre beläggning och större publik under hösten med flertalet utsålda produktioner.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 225 (284) miljoner kronor. Resultatet belastas av den höga inflationen med prisökningar på både varor och tjänster samt ökade räntekostnader. Både i årets och föregående års resultat ingår jämförelsestörande poster såsom realisationsresultat från avyttrade fastigheter, utrangeringar och nedskrivningar. 2023 har Uppsalahem gjort en värdereglering av mark på grund av förekomst av cinnoberbaggen. Nedskrivningen uppgick till 38 miljoner kronor. Under 2022 avyttrades Gottsunda centrum och försäljningen innebar en realisationsförlust på drygt 63 miljoner kronor.

Finansnettot uppgick till -405 (-294) miljoner kronor. Justerat för realisationsresultat uppgick finansnettot till -415 (-249) miljoner kronor. Under året har marknadsröntorna ökat kraftigt vilket har inneburit att nyupplåning och refinansiering av lån skett till högre räntenivåer än tidigare och därmed ökat räntekostnaderna i koncernen.

Resultatet efter skatt uppgick till 192 (164) miljoner kronor. I resultatet ingår en redovisad skattekostnad på 33 (119) miljoner kronor som främst avser uppskjuten skatt.

Balansomslutningen per 31 december 2023 var 30 739 (29 072) miljoner kronor. Ökningen på 1 667 miljoner kronor förklaras av koncernens pågående investeringar med en ökad investeringstakt jämfört med föregående år.

Under 2023 ökade koncernens låneskuld, inklusive saldo i koncernkontosystemet, till 20 992 (19 881) miljoner kronor. Låneskuldsutvecklingen är främst en effekt av den ökade investeringstakten. Nettoskuldsättningsgraden uppgick till 68 procent vilket är i linje med föregående år.

Medelantal anställda i koncernen har ökat med 63 personer, varav Uppsalahem AB har ökat med 19 personer och Uppsala vatten och avfall AB med 29 personer. Ökningen i Uppsalahem AB består till största delen av visstids-, säsongs- och timanställda. Det beror till stor del på utökat arbete med innovations- och klimatåtgärder, tidsbegränsade projekt samt merarbete vid säsongsbetonat arbete, till exempel snöröjning. Ökningen i Uppsala vatten och avfall AB är en effekt av ökade säkerhetskrav, genomlysning av underhåll och automation samt omorganisation. Den ökade personalstyrkan motverkas till viss del av minskad inhyrning av konsulter.

### **Moderbolaget**

Moderbolagets intäkter uppgick till 13 (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 13 (13) miljoner kronor.

Räntekostnaderna uppgick till 29 (16) miljoner kronor. Moderbolagets låneskuld vid årets utgång var 957 (1 271) miljoner kronor.

Moderbolaget redovisar ett resultat efter skatt på 74 (147) miljoner kronor.

### **Investeringar**

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

Investeringarna i koncernen uppgick 2023 till 2 522 (1 976) miljoner kronor. Fyra av koncernens bolag, Uppsala kommun skolfastigheter AB, Uppsala kommun arenor och fastigheter AB, Uppsalahem AB samt Uppsala vatten och avfall AB, stod för större delen av investeringarna. Investeringarnivåerna var högre än föregående år för samtliga av dessa bolag vilket främst förklaras av fler projekt i produktionsfas.

Uppsala kommun skolfastigheter AB har flera stora projekt avseende renovering och nybyggnation av skolor och förskolor i produktionsfas, bland annat nyuppförande av Brantingskolan och Gottsundaskolan samt nyproduktion av Rosendals skola. I inledningen av året invigdes Rosendals förskola och under året förvärvades Björklinge kyrkskola från Uppsala kommun.

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB har gått in i slutskedet av uppförandet av en multihall i Rosendal med förväntat färdigställande under 2024. Därutöver har flera projekt kopplade till Gränby sportfält inletts, bland annat projektering för en ny simhall och en ny ishall för träning. Renovering av befintliga ishallar har pågått.

För Uppsalahem AB har en återhämtning skett under 2023 jämfört med 2022 som präglades av en kraftig inbromsning framför allt avseende nyproduktion. En stor del av planerade renoveringsprojekt och aktiverbara underhållsprojekt har kunnat genomföras och utgör omkring 75 procent av bolagets investeringsvolym under året. Två projekt för nyproduktion har gått in i produktionsfas, Fältläkaren och Spexaren Rackarberget, som båda avser studentlägenheter. Renovering av 134 lägenheter har färdigställts under året. Vid årsskiftet pågick renovering av 115 lägenheter och nyproduktion av 353 lägenheter.

Uppsala vatten och avfall AB genomförde stora investeringar kopplade till reningsverket i Kungsängen samt underhåll och utbyggnad av ledningsnät, överföringsledningar samt återvinningscentraler som följd av den växande staden. Under året invigdes en ny återvinningscentral i Fyrislund och projektet med överföringsledningar Rosendal-Ulleråker avslutades.

### **Finansiering och kassaflöde**

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

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

Stadshuskoncernens sammantagna investeringsverksamhet påverkade kassaflödet med ett utflöde på totalt 2 601 (1 328) miljoner kronor, varav investeringarna enskilt uppgick till 2 522 (1 976) miljoner kronor. De har delvis finansierats via det likvidmässiga inflödet från den löpande verksamheten vilket blev 1 420 (1 130) miljoner kronor. Ytterligare en del av finansieringen har skett genom utökning av den räntebärande låneskulden. Den steg under året med 1 111 miljoner kronor, från 19 881 miljoner kronor till 20 992 miljoner kronor. Stadshuskoncernens låneskuld fördelas på kreditinstitut om 600 (600) miljoner kronor och låneskuld till Uppsala kommun om 20 392 (19 281) miljoner kronor. Nyupplåning och refinansiering av befintliga lån har skett till högre räntenivåer som därmed påverkat den genomsnittliga räntan. Koncernens genomsnittliga ränta uppgick till 1,9 (1,2) procent för lån respektive 3,6–3,9 (1,1–1,3) procent för koncernkontot.

Moderbolagets räntebärande låneskuld minskade under året med 314 miljoner kronor, från 1 271 miljoner kronor till 957 miljoner kronor, genom att lån har amorterats. Detta möjliggjordes då större delen av den likvid som inlöst efter tidigare genomförda fastighetsförsäljningar i dotterbolagen Uppsala stadshus holding AB och Uppsala stadshus holding 2 AB delades ut till moderbolaget.

Bolagets genomsnittliga ränta för lån uppgick till 1,6 (1,1) procent och för koncernkontot till 3,7 (1,1) procent.

## Hållbarhet och miljö

Uppsala ska växa på ett hållbart och ansvarsfullt sätt. I Uppsala kommun är hållbarhet och målen i FN:s agenda 2030 integrerade i målen som är satta för nämnder och kommunala bolag.

De kommunala bolagen arbetar aktivt för att hållbarhetsperspektivet ska lyftas fram och vara väl inarbetat i sina verksamheter. Bolagen ska vara goda förebilder 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, fossilfria fordon och giftfria material vid byggnationer. Särskilda miljöprogram och planer fastställs vid större projekt. I ett växande Uppsala behöver en hållbar utbyggnad ske av bland annat vattenförsörjningen och avfallshanteringen.

Hållbarhetsarbetet omfattar även arbetet med jämställdhetsfrågor.

Jämställdhetsintegrering främjar verksamhetsutvecklingen och är därför ett prioriterat område för 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 bedrivs på ett icke-kränkande och icke-diskriminerande sätt. Genom att belysa jämställdhetsperspektivet i samband med framtagning av investeringsunderlag kan man säkerställa att bolagens verksamhet når alla utifrån deras behov, oavsett kön, sexuell läggning, ålder, etnisk tillhörighet, religion eller funktionsvariationer.

Uppsala kommun genomför varje år en hållbarhetsredovisning som även innefattar Uppsala stadshus AB. Bolaget hänvisar till denna rapport gällande hållbarhetsredovisningen för 2023. Rapporten ingår som en del i årsredovisningen för Uppsala kommun och finns tillgänglig på Uppsala kommuns hemsida [www.upsala.se](http://www.upsala.se).

Tre av dotterbolagen i stadshuskoncernen ska enligt lag upprätta hållbarhetsredovisning. Dessa är Uppsalahem AB, Uppsala vatten och avfall AB och Uppsala kommun skolfastigheter AB.

### Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet

I stadshuskoncernen bedriver Uppsala kommun arenor och fastigheter AB och Uppsala vatten och avfall AB tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheter enligt miljöbalken eller livsmedelsbalken. Fastighetsbolagen kan, vid enstaka tillfällen, omfattas av tillstånds- och anmälningsplikt vid vissa ny- och ombyggnationer.

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB driver badanläggningar som bland annat erbjuder bassängbad för allmänheten. Därigenom bedrivs anmälningspliktig verksamhet enligt 38 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Den anmälningspliktiga verksamheten utgör 13 procent av bolagets nettoomsättning.

I Uppsala vatten och avfall AB gäller de tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheterna uttag av yt- och grundvatten för vattenproduktion, utsläpp till



recipient av renat avloppsvatten och dagvatten, biogasproduktion samt verksamheten vid Hovgårdens avfallsanläggning. De tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheterna utgör 100 procent av bolagets nettoomsättning. Bolaget är certifierat enligt ISO 9001:2015, enligt slamcertifieringssystemet REVAQ och biogödselcertifiering enligt SPCR 120 samt har ackreditering för att bedriva laboratorieverksamhet.

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

### **Uppsalas tillväxt, investeringar och finansiering**

Uppsala kommun växer och står inför en fortsatt stor befolkningstillväxt. De kommande åren planeras omfattande satsningar på infrastruktur och stadsutveckling inom flera områden. Bolagen i stadshuskoncernen står för en stor del av den kommunala infrastrukturen och de investeringar som behöver göras för att möta Uppsalas tillväxt och demografiska utveckling. Koncernens investeringar förväntas vara höga de kommande åren, vilka till stor del behöver lånefinansieras.

Den svenska ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur. Den inhemska efterfrågan började försvagas redan andra halvåret 2022 och fortsatte att dämpas under 2023 till följd av den höga inflationen och de penningpolitiska åtstramningsåtgärderna. Hög inflation och höjda räntor har slagit hårt mot räntekänsliga svenska hushåll och mot bostadsbyggandet, även om prisökningstakten har sjunkit under slutet av 2023 på grund av lägre energipriser och lägre internationella råvarupriser. Förväntan är att inflationen mattas av under 2024 när pristrycket faller och arbetsmarknaden börjar försvagas. De avtagande prisökningarna för insatsvaror kommer också börja slå igenom i konsumentprisledet. Riksbanken kommer sannolikt börja sänka styrräntan när inflationen stabiliseras runt målet på 2 procent, vilket förväntas ske under andra kvartalet 2024.

De höga prisnivåerna väntas emellertid bli bestående och räntenivåerna väntas framöver ligga på betydligt högre nivåer än under åren före ränteuppgången. En stor del av bolagskoncernens låneskuld är räntesäkrad på olika löptider. Framtida ränteförändringar får därmed inte ett omedelbart genomslag på resultatet, men kommer stegvis att slå igenom i samband med nyupplåning och omsättning av befintliga lån. Låneskulden möts dock av väsentliga övervärden i stadshuskoncernens fastighetsbestånd.

Fortsatt höga bygg- och materialkostnader samt ett högre ränteläge leder till utmaningar i att nå lönsamhet vid nyproduktion av hyresrätter och vid renovering av befintligt fastighetsbestånd. Nyproduktionen av bostäder har varit låg under 2023 och antalet nystartade projekt i Sverige minskade med 55 procent jämfört med 2022. Den minskade byggtakten innebär att gapet mellan antalet färdigställda bostäder och bostadsbehovet kommer att fortsätta öka. Uppsalahem har under året haft två nyproduktionsprojekt som gått in i produktionsfas och har beredskap för att öka takten i nybyggnation framöver. Bolaget ser ett behov av att bredda sitt erbjudande och testa nya boendekoncept för att möta en diversifierad efterfrågan i en snabbt föränderlig omvärld.

## **Miljö- och klimatförändringar samt kontinuitetsplanering**

Effekterna av miljö- och klimatförändringarna bedöms tillta framöver. För Sverige och Uppsala får detta en lång rad konkreta konsekvenser, till exempel fler fall av extrem nederbörd, ökad risk för översvämningar och värmeböljor samt förändrad grundvattenbildning och ändrad grundvattenkvalitet.

Ökad förekomst av extremväder kan orsaka utmaningar att hålla en adekvat inomhustemperatur för hyresgästerna och riskerar översvämningar i bolagens fastigheter som leder till materiella skador. Bolagen behöver säkerställa motståndskraft mot både värmeböljor och översvämningar. Klimatförändringarna påverkar även Uppsala vatten och avfall AB:s verksamheter genom längre perioder av torka och kraftigare skyfall. Torka ökar behovet av bevattning och påverkar grundvattennivåerna negativt samt ger sättningar i marken som ökar risken för in- och utläckage på trasiga ledningar. Fler kraftiga skyfall får konsekvenser i samhället och bolagets verksamhet som till exempel att VA-anläggningar blir överbelastade och att bräddningar därmed kommer att ske mer frekvent. De yt- och grundvattenresurser som dricksvattenproduktionen är beroende av är i flera fall påverkade av miljöföroreningar. På samma sätt är reningsverken en samlingspunkt för de miljöföroreningar som kommer från till exempel läkemedel och PFAS som används i samhället.

Enligt direktiv från regeringen ska samhällsviktig verksamhet kontinuitetsplanera sin verksamhet utifrån tre månaders kraftiga störningar av leveranskedjorna samt under krigsliknande förhållanden. Uppsala vatten och avfall AB har intensifierat arbetet inom området civil beredskap och har som inriktning att implementera åtgärder för att bolagets robusthet och motståndskraft ska uppnå direktivets krav under de kommande tre åren. Detta medför ökade kostnader inom säkerhetsområdet. 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 miljö tillstånd**

Det krävs framförhållning i arbetet med tillståndsprocesserna för Uppsala vatten och avfall AB:s verksamheter. En av orsakerna till förändrade förutsättningar är till viss del Sveriges implementering av EU-lagstiftning. Det finns även uppdaterad lagstiftning inom miljöområdet som ska underlätta för bolaget men där Sveriges myndigheter har olika syn på tillämpningen. Ett exempel är bolagets tillstånd för spillvattenhantering vid Kungsängsverket. Att Kungsängsverket får miljö tillstånd i tid påverkar inte bara bolaget utan hela kommunkoncernen. En beredskap för dessa frågor krävs för en hållbar tillväxt, för byggnation av bostäder och för kommunens attraktionskraft för näringslivetableringar. För att möta ett växande Uppsala behöver kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten öka. Därför behöver Kungsängsverket både byggas om och byggas ut för att kunna möta tillväxten och klimatförändringar.

Processen kring ansökan om ett nytt miljö tillstånd har fortsatt 2023 och något tillstånd har ännu inte godkänts. Naturvårdsverket och Vattenmyndigheten har olika syn på hur undantag i lagstiftningen gällande miljö kvalitetsnormer ska användas och frågan ligger sedan 2022 på regeringens bord för beslut.

## Fastighetsbranschen

Det rådande omvärldsläget, med fortsatt inflation och högre räntenivåer än tidigare år, har påverkat möjligheterna att avyttra fastigheter på den kommersiella fastighetsmarknaden och marknaden har varit trög under 2023. Om trenden fortsätter kommer förutsättningarna för koncernens planerade fastighetsavyttringar att till stor del förändras. Köpeskillingen från framtida avyttringar var tänkt att användas till att delfinansiera investeringar inom stadshuskoncernen och därmed begränsa utvecklingen av låneskuldens storlek. Med lägre avyttringsintäkter ökar behovet av att lånefinansiera för investeringar vilket leder till en lägre likviditet och soliditet, högre låneskuld och därmed ökade räntekostnader.

## Trygghetsskapande åtgärder

I enlighet med ett av kommunfullmäktiges beslutade fokusmål för 2023 arbetar Uppsala kommunkoncern aktivt för att skapa en trygg kommun att verka och leva i. Målet är att tryggheten ska öka och att alla ska känna att de tryggt kan vistas i Uppsala. Ett starkt områdesarbete förebygger och förhindrar social oro samtidigt som segregationen kan brytas och stärka den sociala sammanhållningen.

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 driver högre kostnader samtidigt som bostadsområden och anläggningarna är en viktigt infrastrukturell tillgång i arbetet med att skapa möten, inkludering och aktiviteter som blandar såväl olika verksamheter som åldrar.

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

Områdena Gränby, Gottsunda och dess närområden har en fortsatt utmanande situation med behov av insatser. Uthyrning av lokaler och hyreslägenheter i dessa områden kan försvåras genom faktiska oroligheter och upplevd oro.

## Säkerhet och beredskap

Rysslands fullskaliga invasion av Ukraina, covid-19-pandemin och klimatförändringarna är alla skeenden som ger upphov till andra sammanflätade kriser och som skapar händelseförlopp som är svåra att hantera för traditionella förhållnings sätt inom riskanalys, beredskapsplanering och styrning. De skapar nya krav på bolagens beredskap och beslutsfattande. Stärkt tillsyn, krisberedskap och strategier för IT-säkerhet och digital trygghet är viktiga verktyg för att stärka säkerhet, garantera vatten- och elförsörjningen samt ha beredskap för nya hälsorisker. Förståelsen av krisers möjliga kaskadeffekter behöver förbättras och genom samverkan både inom bolagen och med andra aktörer öka förmågan att hantera dem.

## Innovation, digitalisering och cybersäkerhet

Samhällets digitalisering har skapat ökade förväntningar på kommunkoncernens tjänster, öppnat för nya möjligheter till dialog och gett nya sätt att bedriva kommunal

verksamhet på. Verksamheternas digitalisering ger alltmer information som behöver behandlas som en strategisk resurs i kommunkoncernen. För att skapa ett smart och hållbart Uppsala behöver innovationskraften öka i hela organisationen och idéer från medarbetare förädlas och testas. För att möjliggöra för verksamheterna att testa helt nya arbetssätt krävs resurser för utveckling och implementering.

Med digitaliseringens möjligheter kommer också ökad sårbarhet med risk för driftstörningar, förlust av information, dataintrång och andra virtuella angrepp. För att möta cyberhot och avancerad brottslighet behöver bolagen arbeta med kontinuitetsplanering för att stärka krisberedskapen, utveckla strategier för IT-säkerhet och säkra nödvändig kompetens. I takt med att digitala kanaler och verktyg blir allt vanligare ökar också utanförskapet för dem som inte har tagit del av digitaliseringen. Digitalisering medför nya kommunikationsutmaningar och behov av att utveckla servicelösningar.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2024 kommer rekryteringsprocesser starta för rekrytering av nya VD:ar till Uppsala vatten och avfall AB och Uppsala stadsteater AB.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel	2 434 185 898
Årets resultat	<u>74 096 890</u>
Utgående balanserade vinstmedel	2 508 282 789

Styrelsen föreslår att de stående vinstmedlen disponeras så att 2 508 282 789 kronor överförs i ny räkning.

## Resultaträkning för koncernen

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN			
1 januari - 31 december			
Belopp i miljoner kronor		2023	2022
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	not 1, 24	4 163	3 934
Punktskatter		-22	-9
Aktiverat arbete		4	3
Övriga rörelseintäkter	not 2	252	261
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4 397</b>	<b>4 189</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	not 24	-1 163	-1 121
Handelsvaror		-5	-16
Övriga externa kostnader	not 3	-639	-628
Personalkostnader	not 3	-854	-777
Av- och nedskrivningar	not 4	-1 065	-1 020
Övriga rörelsekostnader	not 5	-42	-49
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-3 767</b>	<b>-3 611</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>630</b>	<b>578</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	not 6	21	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	not 7, 23	-426	-298
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-405</b>	<b>-294</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	not 1	<b>225</b>	<b>284</b>
Skatt	not 8	-33	-119
<b>Årets resultat</b>		<b>192</b>	<b>164</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare		192	164

# Balansräkning för koncernen

<b>BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN</b>			
per 31 december			
<b>Belopp i miljoner kronor</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		20	24
		<b>20</b>	<b>24</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	not 9	22 205	21 939
Maskiner och andra tekniska anläggningar	not 10	372	342
Inventarier, verktyg och installationer	not 11	2 953	2 712
Pågående nyanläggningar	not 12	4 006	3 144
		<b>29 535</b>	<b>28 137</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	not 14	0	0
Uppskjutna skattefordringar	not 8	45	33
Andra långfristiga fordringar		169	42
		<b>214</b>	<b>74</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 769</b>	<b>28 236</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Råvaror		1	1
Handelsvaror		0	0
		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		191	160
Fordringar hos Uppsala kommun		294	219
Skattefordringar		37	36
Övriga fordringar		352	336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 15	79	74
		<b>953</b>	<b>826</b>
Likvida medel	not 16	16	9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>970</b>	<b>836</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 739</b>	<b>29 072</b>

<b>BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN</b>			
per 31 december			
<b>Belopp i miljoner kronor</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	not 22	370	370
Övrigt tillskjutet kapital		3 007	3 007
Annat eget kapital inklusive årets resultat		3 114	2 860
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>6 491</b>	<b>6 238</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner	not 17	5	4
Avsättningar för uppskjuten skatt	not 8	696	647
Övriga avsättningar		98	110
		<b>798</b>	<b>761</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	not 18,23	200	600
Skulder till Uppsala kommun		14 788	15 038
Övriga långfristiga skulder		763	757
		<b>15 751</b>	<b>16 394</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		400	-
Skulder koncernkonto hos Uppsala kommun	not 19	1 212	31
Skulder till Uppsala kommun		4 925	4 646
Leverantörsskulder		585	458
Skatteskulder	not 8	3	4
Övriga skulder		78	64
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 20	495	475
		<b>7 698</b>	<b>5 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 739</b>	<b>29 072</b>
Ställda panter	not 21	202	206
Eventualförpliktelser	not 21	0	0

<b>RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL</b>				
<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>370</b>	<b>3 007</b>	<b>2 644</b>	<b>6 021</b>
Erhållet aktieägartillskott			70	70
Övrigt			-18	-18
Årets resultat			164	164
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>370</b>	<b>3 007</b>	<b>2 860</b>	<b>6 238</b>
Erhållet aktieägartillskott			70	70
Övrigt			-8	-8
Årets resultat			192	192
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>370</b>	<b>3 007</b>	<b>3 114</b>	<b>6 491</b>
			<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott			269	269

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



## Kassaflödesanalys för koncernen

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN		
per 31 december		
Belopp i miljoner kronor	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	630	578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar (+)	1 023	1 017
- nedskrivningar (+) / återförda nedskrivningar (-)	42	3
- realisationsvinster (-) / -förluster (+)	12	-52
- avsättningar (+)	-11	-72
- övriga ej kassapåverkande poster (+) / (-)	6	-
Betald inkomstskatt (-)	0	-2
Erhållen ränta	12	4
Erlagd ränta	-426	-253
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 287</b>	<b>1 223</b>
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av varulager	0	0
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr. fordringar och placeringar	-126	168
- ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder	126	47
- ökning (+) / minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	133	-309
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 420</b>	<b>1 130</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv (-) / försäljning (+) av dotterbolag	10	486
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-2 522	-1 971
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar (-)	0	-5
Försäljning av anläggningstillgångar (+)	51	177
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-140	-15
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 601</b>	<b>-1 328</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Aktieägartillskott (+)	70	70
Upptagna lån (+)	7 831	8 250
Amortering av skuld (-)	-6 720	-8 170
Ökning (+) / minskning (-) av övriga långfristiga skulder	7	49
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 188</b>	<b>199</b>
<b>Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank</b>	<b>7</b>	<b>1</b>
Kassa och bank vid årets början	9	8
<b>Kassa och bank vid årets slut</b>	<b>16</b>	<b>9</b>

## Resultaträkning för moderbolaget

<b>RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET</b>			
1 januari - 31 december			
<b>Belopp i miljoner kronor</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Fakturerad försäljning	not 2	13	13
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>13</b>	<b>13</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	not 3	-13	-13
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-13</b>	<b>-13</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Utdelning		239	77
Nedskrivning av aktier i dotterbolag		-143	-
Räntekostnader	not 7	-29	-16
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>68</b>	<b>61</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>67</b>	<b>61</b>
Mottaget koncernbidrag		278	326
Lämnat koncernbidrag		-271	-241
<b>Årets resultat</b>		<b>74</b>	<b>147</b>

## Balansräkning för moderbolaget

<b>BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET</b>			
per 31 december			
<b>Belopp i miljoner kronor</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i dotterbolag	not 13	6 579	6 668
Fordringar hos dotterbolag		132	56
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 711</b>	<b>6 723</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 711</b>	<b>6 723</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos dotterbolag		48	106
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48</b>	<b>106</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>48</b>	<b>106</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 759</b>	<b>6 829</b>

<b>BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET</b>			
per 31 december			
<b>Belopp i miljoner kronor</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	not 22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		370	370
Reservfond		1 846	1 846
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 216</b>	<b>2 216</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		2 434	2 217
Årets resultat		74	147
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 508</b>	<b>2 364</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 725</b>	<b>4 581</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	not 18		
Skulder till dotterbolag		525	428
Skulder till Uppsala kommun		-	380
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>525</b>	<b>808</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till dotterbolag		548	544
Skulder till Uppsala kommun		384	676
Skulder koncernkonto hos Uppsala kommun	Not 19	577	221
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 509</b>	<b>1 441</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 759</b>	<b>6 829</b>
Eventualförpliktelser	not 21	246	246

**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET  
KAPITAL**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>370</b>	<b>1 846</b>	<b>1 781</b>	<b>366</b>	<b>4 364</b>
Överföring resultat föregående år			366	-366	0
Erhållet aktieägartillskott			70		70
Årets resultat				147	147
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>370</b>	<b>1 846</b>	<b>2 217</b>	<b>147</b>	<b>4 581</b>
Överföring resultat föregående år			147	-147	0
Erhållet aktieägartillskott			70		70
Årets resultat				74	74
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>370</b>	<b>1 846</b>	<b>2 435</b>	<b>74</b>	<b>4 725</b>
			<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott			246	246	

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

## Kassaflödesanalys för moderbolaget

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET		
per 31 december		
Belopp i miljoner kronor	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	0	0
Betald inkomstskatt (-)	0	0
- erlagd ränta	-29	-16
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-29</b>	<b>-16</b>
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordringar och placeringar	-47	8
- ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	113	305
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>37</b>	<b>298</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade aktieägartillskott (-)	-154	-121
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-154</b>	<b>-121</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållna aktieägartillskott	70	70
Erhållet koncernbidrag (+)	260	152
Lämnat koncernbidrag (-)	-111	-111
Utdelning	239	77
Upptagna lån (+)	356	150
Amortering (-)	-670	-400
Ökning (-) / minskning (+) av övriga finansiella anläggningstillgångar	-151	-248
Ökning (+) / minskning (-) av övriga långfristiga skulder	125	133
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>117</b>	<b>-177</b>
<b>Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kassa och bank vid årets början	0	0
<b>Kassa och bank vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Redovisningsprinciper och värderingsregler

## Allmänna redovisningsprinciper

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

## Bedömningar och uppskattningar

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

## 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 utarbetade 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:

AVSKRIVNINGSTIDER		
Komponent	År	Procent
<b>Fastighetsrelaterade komponenter:</b>		
Markanläggning	7-50	2,0-14,3
Markinventarier	3-50	2,0-33,3
Byggnadsinventarier	3-50	2,0-33,3
Stomme och grund	20-100	1,0-5,0
Tak	15-50	2,0-6,7
Fasad	25-100	1,0-4,0
Installationer	12-50	2,0-8,3
Inre ytskikt	12-50	2,0-8,3
Hyresgäst Anpassning (lokaler)	Antagen längd på hyresgäst Anpassning	
Övrigt	5-50	2,0-20,0
<b>Övriga anläggningstillgångar:</b>		
Inventarier	3-10	10,0-33,3
Datorer, IT-investeringar	3-4	25,0-33,3
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-30	3,33-20,0
Fordon	5-10	20,0-10,0
Immateriella anläggningstillgångar	2-5	20,0-50,0

## Avsättningar

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

## Fonderade medel inom taxefinansierad verksamhet

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

## Leasing

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

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som en materiell anläggningstillgång och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileasing-avgifterna vid ingången av avtalet. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- och kortfristiga skulder. De leasade tillgångarna skrivs av över respektive tillgångs nyttjandeperiod. Leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

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

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

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

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

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

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

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

### **Skatter**

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

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

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

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

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

Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp.

### **Kassaflödesanalys**

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

## **Koncernredovisning**

### **Förvärvsmetoden**

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

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

Skillnaden mellan anskaffningskostnaden för dotterbolagsaktierna och de genom förvärvsanalysen bestämda nettotillgångarna hos dotterbolagen utgör koncernmässigt övervärde i fastigheter. Övervärden som hänförts 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.

Nettoskuld = Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel

Nettoskuldsättningsgrad =  $\frac{\text{Nettoskuld}}{\text{Balansomslutning}}$

## Noter till resultat- och balansräkningar

<b>NOT 1 - SEGMENTSREDOVISNING</b>		
<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Fastighetsförvaltning</b>		
Bruttoomsättning	3 113	2 965
Koncerninternt	-38	-36
Nettoomsättning	3 075	2 929
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>504</b>	<b>412</b>
<b>Fritid och kultur</b>		
Bruttoomsättning	186	172
Koncerninternt	-5	-9
Nettoomsättning	180	163
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-118</b>	<b>-121</b>
<b>VA och avfall</b>		
Bruttoomsättning	935	848
Koncerninternt	-89	-87
Nettoomsättning	846	761
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>8</b>	<b>4</b>
<b>Övrigt</b>		
Bruttoomsättning	75	94
Koncerninternt	-14	-14
Nettoomsättning	61	80
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-170</b>	<b>-12</b>
<b>Totalt</b>		
Bruttoomsättning	4 309	4 079
Koncerninternt	-146	-145
Nettoomsättning	4 163	3 934
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>225</b>	<b>284</b>

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

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Övriga rörelseintäkter koncernen</b>		
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	3	3
Realisationsvinst avyttring anläggningstillgång	28	90
Bidrag från staten	15	4
Bidrag från institutioner och Uppsala kommun	70	27
Ersättning för skador- försäkringsersättningar	15	12
Ersättning för förgäveskostnader	28	12
Övriga intäkter	94	112
<b>Totalt</b>	<b>252</b>	<b>261</b>
<b>Fakturerad försäljning moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fakturerad försäljning	13	13
Varav till andra koncernbolag	100%	100%
Inga inköp från andra koncernbolag har skett under året		

<b>NOT 3 - PERSONALKOSTNADER OCH ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>				
<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
<b>Medelantalet medarbetare</b>	Antal	varav män	Antal	varav män
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	1 238	56%	1 175	56%
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1 238</b>	<b>56%</b>	<b>1 175</b>	<b>56%</b>
<b>Fördelning mellan kvinnor och män i ledning Koncernen</b>	kvinnor	män	kvinnor	män
Styrelseledamöter	37%	63%	36%	64%
VD och övr. ledande befattningshavare	51%	49%	51%	49%
<b>Moderbolaget</b>				
Styrelseledamöter	38%	63%	38%	63%
VD och övr. ledande befattningshavare	0%	100%	0%	100%
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	Löner och andra ersättningar*	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)**	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	588	249	541	221
		(63)		(53)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>588</b>	<b>249</b>	<b>541</b>	<b>221</b>
		<b>(63)</b>		<b>(53)</b>

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

\*\* Av koncernens pensionskostnader avser 4,3 mnkr (3,5 mnkr) gruppen styrelse och VD. Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 4,0 mnkr (3,9 mnkr).

#### **Löner och andra ersättningar fördelad mellan styrelseledamöter med flera och medarbetare**

	<b>2023</b>		<b>2022</b>	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	14	574	13	528
<b>Koncernen totalt</b>	<b>14</b>	<b>574</b>	<b>13</b>	<b>528</b>



**NOT 3 - PERSONALKOSTNADER OCH ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER - fortsättning****Förpliktelser till verkställande direktör****Uppsalahem 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 bostadsförmedling 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 kommun arenor och fastigheter 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 kommun skolfastigheter 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 konsert och kongress 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 parkering 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**

VD och bolaget har en ömsesidig uppsägning om 6 månader. Om bolaget säger upp avtalet 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**

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

---

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Revisionsuppdrag (lagstadgad revision)</b>				
EY	0,0	0,0	0,0	0,0
PWC	2,9	2,2	0,2	0,2
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
Lekmannarevisorer	0,7	0,7	0,1	0,1
<b>Totalt</b>	<b>3,6</b>	<b>2,9</b>	<b>0,3</b>	<b>0,4</b>

**Revisionsverksamhet (utöver revisionsuppdraget)**

EY	0,0	0,0	0,0	0,0
PWC	0,3	0,2	0,0	0,0
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Skatterådgivning**

EY	0,1	0,2	0,0	0,0
PWC	0,5	0,2	0,0	0,0
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Övriga tjänster (t.ex. juridiska tjänster som rör annat än skatter)**

EY	1,3	5,3	0,0	0,0
PWC	0,3	1,1	0,0	0,0
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga	0,0	0,1	0,0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>1,7</b>	<b>6,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

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

	2023	2022
<b>Koncernen</b>		
Mark och markanläggning	125	77
- varav nedskrivningar	39	0
Byggnader som utgör anläggningstillgång	716	735
- varav nedskrivningar	13	37
- varav återförda nedskrivningar	-10	-35
- varav avskrivning på återförd nedskrivning	-1	-1
Maskiner	54	49
Inventarier	166	156
Övriga immateriella anläggningstillgångar	4	4
<b>Totalt</b>	<b>1 065</b>	<b>1 020</b>

**NOT 5 - ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Koncernen</b>		
Bokfört värde vid utrangering av inventarier	38	40
Reaförlust vid avyttring av anläggningstillgång	2	6
Diskonteringsränta deponifond	1	1
Övrigt	1	3
<b>Totalt</b>	<b>42</b>	<b>49</b>

**NOT 6 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Koncernen</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	4
varav avseende Uppsala kommun	10	2
Resultat från försäljning av andelar i aktiebolag	9	-
<b>Totalt</b>	<b>21</b>	<b>4</b>

**NOT 7 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Ränta till Uppsala kommun	29	16
<b>Koncernen</b>		
Ränta*	467	231
Resultat från försäljning av andelar i aktiebolag	-	45
Derivata affärer löpande	-41	22
<b>Totalt</b>	<b>426</b>	<b>298</b>
*varav avseende Uppsala kommun	461	225

<b>NOT 8 - SKATT</b>				
<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>Koncernen</b>		<b>Moderbolaget</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skatt	1	0	0	0
Uppskjuten skatt	-34	-119	0	0
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-33</b>	<b>-119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
Redovisat resultat före skatt	225	284	67	61
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-46	-58	-14	-13
skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-162	-155	0	0
Ej avdragsgill nedskrivning	-8	0	-29	0
Avskrivning på uppskrivningar	-2	-3	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-2	-2	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	200	168	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	6	39	49	0
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-28	-136	0	0
Effekt av koncernbidrag	0	0	-1	-18
Effekt av underskottsavdrag	1	0	-1	31
Effekt av periodiseringsfonder/bokslut disp.	10	11	0	0
Övrigt	-2	19	-4	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-33</b>	<b>-119</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2023 20,6 % (20,6 % för år 2022).				
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>				
<b>Redovisade uppskjutna skattefordringar avser:</b>				
Temporära skillnader	44	31	0	0
Övrigt	1	2	0	0
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>45</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
<b>Redovisade uppskjutna skatteskulder avser:</b>				
Temporära skillnader	697	648	0	0
Övrigt	-1	-1	0	0
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>696</b>	<b>647</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Skatteskulder</b>				
Avser inkomstskatt	3	4	0	0

<b>NOT 9 - BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärden	4 033	3 868
Årets anskaffningar	30	12
Årets försäljningar/utrangeringar	-48	-62
Omklassificeringar	262	214
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 276</b>	<b>4 033</b>
Ingående avskrivningar	-370	-312
Ack avskrivningar sålt utrangerat	11	20
Årets avskrivningar	-87	-77
Omklassificeringar	1	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-445</b>	<b>-370</b>
Ingående nedskrivningar	0	1
Årets nedskrivning	-39	0
Ack nedskrivningar sålt utrangerat	0	-1
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-39</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 793</b>	<b>3 663</b>

<b>NOT 9 - BYGGNADER OCH MARK - fortsättning</b>		
<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Koncernen</b>		
<b>Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärden	26 248	26 253
Årets anskaffningar	56	129
Årets försäljningar/utrangeringar	-43	-893
Omklassificeringar	813	759
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 073</b>	<b>26 248</b>
Ingående investeringsbidrag	-254	-254
<b>Utgående investeringsbidrag</b>	<b>-254</b>	<b>-254</b>
Ingående avskrivningar	-7 278	-6 789
Årets försäljningar/utrangeringar	30	251
Årets avskrivningar	-704	-740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 953</b>	<b>-7 278</b>
Ingående uppskrivningar	297	309
Årets avskrivning på Uppskrivning	-13	-13
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>284</b>	<b>297</b>
Ingående nedskrivningar	-737	-873
Årets försäljningar/utrangeringar	0	138
Årets nedskrivningar	-13	-37
Återförda nedskrivningar	10	35
Årets avskrivning på återförd nedskrivning (+)	1	1
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-739</b>	<b>-737</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>18 412</b>	<b>18 276</b>
<b>Byggnader och mark totalt</b>		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>22 205</b>	<b>21 939</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	21 936	21 429
Verkligt värde	47 284	47 348

Uppsalahem 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 5,9 (5,7) procent.

För övriga typer av fastigheter ligger kalkylräntan på cirka 7 procent.

<b>NOT 10 - MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR</b>		
<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärden	602	564
Årets anskaffningar	5	4
Årets försäljningar/utrangeringar	-7	2
Omklassificeringar	80	32
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>680</b>	<b>602</b>
Ingående avskrivningar	-260	-214
Ackumulerade avskrivningar sålt/utrangerat	5	3
Årets avskrivningar	-54	-49
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-308</b>	<b>-260</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>372</b>	<b>342</b>

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

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärden	3 791	3 719
Årets anskaffningar	35	21
Årets försäljningar/utrangeringar	-32	-187
Omklassificeringar	379	237
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 172</b>	<b>3 791</b>
Ingående investeringsbidrag	-14	-14
<b>Utgående investeringsbidrag</b>	<b>-14</b>	<b>-14</b>
Ingående avskrivningar	-1 064	-1 012
Ackumulerade avskrivningar sålt/utrangerat	26	103
Årets avskrivningar	-166	-156
Omklassificeringar	-1	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 205</b>	<b>-1 064</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 953</b>	<b>2 712</b>

**NOT 12 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående anskaffningsvärden	3 172	2 632
Årets anskaffningar	2 396	1 850
Årets försäljningar/utrangeringar	-1	-68
Omklassificeringar	-1 534	-1 242
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 034</b>	<b>3 172</b>
Ingående investeringsbidrag	-28	-28
Årets investeringsbidrag	-	-
<b>Utgående investeringsbidrag</b>	<b>-28</b>	<b>-28</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4 006</b>	<b>3 144</b>

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

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående värde	6 719	6 564
Lämnade aktieägartillskott	54	154
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 773</b>	<b>6 719</b>
Ingående nedskrivningar	-51	-51
Årets nedskrivningar	-143	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-193</b>	<b>-51</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>6 579</b>	<b>6 668</b>



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

<b>Dotterbolag Belopp i miljoner kronor</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal aktier och andelar</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bokfört värde 2023</b>	<b>2022</b>
Destination Uppsala AB	100%	100%	2 000	0,2	0	0
Uppsalahem AB	100%	100%	1 668	166,8	4 658	4 604
Uppsala bostadsförmedling AB	100%	100%	1 000	0,1	7	7
Uppsala kommun arenor och fastigheter AB	100%	100%	2 000	0,2	10	10
Uppsala kommuns fastighets AB	100%	100%	6 000	6,0	24	167
Uppsala kommun skolfastigheter AB	100%	100%	10 000	10,0	731	731
Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB	100%	100%	5 650	56,5	809	809
Uppsala konsert och kongress AB	100%	100%	1 550	1,6	48	48
Uppsala parkering AB	100%	100%	50	0,3	22	22
Uppsala stadshus holding AB	100%	100%	500	0,1	0	0
Uppsala stadshus holding 2 AB	100%	100%	25 000	0,0	0	0
Uppsala stadsteater AB	100%	100%	20 560	5,1	80	80
Uppsala vatten och avfall AB	100%	100%	5 000	5,0	189	189
<b>Totalt</b>					<b>6 579</b>	<b>6 668</b>

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

<b>Dotterbolag och dotterdotterbolag</b>	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>
Destination Uppsala AB	556457 - 1460	Uppsala
Uppsalahem AB	556137 - 3589	Uppsala
- Kretia 2 fastighets AB	556938 - 3929	Uppsala
Uppsala bostadsförmedling AB	556109 - 6628	Uppsala
Uppsala kommun arenor och fastigheter AB	556457 - 1452	Uppsala
- Uppsala kommuns industrihus förvaltnings AB	556396 - 3403	Uppsala
- Uppsala kommuns industrihus brand HB	969643 - 4480	Uppsala
Uppsala kommuns fastighets AB	556099 - 5077	Uppsala
Uppsala kommun skolfastigheter AB	556911 - 0751	Uppsala
Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB	556162 - 6606	Uppsala
- Förvaltningsbolaget industrihus kölen KB	916634 - 0183	Uppsala
- Uppsala industrihus cykeln AB	556445 - 3859	Uppsala
Uppsala konsert och kongress AB	556414 - 8301	Uppsala
Uppsala parkering AB	556044 - 4498	Uppsala
Uppsala stadshus holding AB	559226 - 7537	Uppsala
Uppsala stadshus holding 2 AB	559369 - 5819	Uppsala
Uppsala stadsteater AB	556009 - 4095	Uppsala
Uppsala vatten och avfall AB	556025 - 0051	Uppsala

**NOT 14 – FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Koncernen</b>		
Ägarandel Brf	0	0
Uppskjuten skattefordran	45	33
Fordran investeringsmoms	166	38
Övriga långfristiga fordringar	3	3
<b>Totalt</b>	<b>214</b>	<b>74</b>

**NOT 15 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Koncernen</b>		
Förutbetalda hyror	9	9
Övriga förutbetalda kostnader	51	39
Upplupna intäkter	18	19
Övriga poster	2	7
<b>Totalt</b>	<b>79</b>	<b>74</b>

**NOT 16 – KASSA OCH BANK**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Koncernen</b>		
Kassamedel	0	0
Disponibla tillgodohavanden	16	9
<b>Totalt</b>	<b>16</b>	<b>9</b>

<b>NOT 17 - AVSÄTTNINGAR</b>		
<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Pensioner</b>		
<b>Pensioner och liknande förpliktelser</b>		
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Årets avsättningar	0	0
Under året återförda belopp	0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
<b>Övriga skatter</b>		
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Under året återförda belopp	0	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>647</b>	<b>522</b>
Årets avsättningar	98	182
Under året ianspråktaga belopp	0	-2
Under året återförda belopp	-50	-55
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>696</b>	<b>647</b>
<b>Övriga avsättningar</b>		
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>110</b>	<b>182</b>
Årets avsättningar	1	1
Under året ianspråktaga belopp	-36	-70
Under året återförda belopp	24	-3
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>98</b>	<b>110</b>
<b>Totalt belopp vid årets utgång</b>	<b>798</b>	<b>761</b>

Uppsala vatten och avfall AB har gjort fondering av medel för den framtida återställningen av Hovgårdens avfallsanläggning. Fondering är beräknad utifrån ett nuvärde på den bedömda framtida återställningskostnaden. Deponifonden uppgår till 37,2 mnkr i årsbokslut 2023.

**NOT 18 - LÅNGFRISTIGA SKULDER**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning 1 - 5 år efter balansdagen.		
<b>Moderbolaget</b>		
Skulder till dotterbolag*	1 036	911
Skulder till Uppsala kommun	0	380
	<b>1 036</b>	<b>1 291</b>
<b>Koncernen</b>		
Skulder till kreditinstitut	200	600
Skulder till Uppsala kommun	13 788	13 138
Övriga långfristiga skulder	117	120
<b>Totalt</b>	<b>14 105</b>	<b>13 858</b>

\*I balansräkningen är moderbolagets skulder till dotterbolagen nettoredovisade

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Skulder till dotterbolag	0	0
Skulder till Uppsala kommun	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Koncernen</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till Uppsala kommun	1 000	1 900
Övriga långfristiga skulder	646	636
<b>Totalt</b>	<b>1 646</b>	<b>2 536</b>

**NOT 19 - CHECKRÄKNINGSKREDIT**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Beviljad kredit	575	450
<b>Koncernen</b>		
Beviljad kredit	2 240	2 210

**NOT 20 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

<b>Belopp i miljoner kronor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Koncernen</b>		
Semesterlöneskuld	36	36
Sociala avgifter	7	7
Upplupna räntor	50	3
Upplupna lönekostnader	6	5
Förskottsbetalade hyror	133	127
Förutbetalda intäkter	70	56
Förutbetalda bruksintäkter VA-verksamhet	34	96
Förutbetalda hushållsavfallsavgifter	30	20
Övrigt	129	125
<b>Totalt</b>	<b>495</b>	<b>475</b>

**NOT 21 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Belopp i miljoner kronor	2023	2022
<b>Koncernen</b>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
För egna skulder och avsättningar avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:		
- Fastighetsinteckningar	200	205
- Övriga ställda panter	1	1
<b>Summa ställda panter</b>	<b>202</b>	<b>206</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Garantiförbindelser	3	2
Övriga eventualförpliktelser	5	19
Till förmån för moderbolaget	246	246
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>254</b>	<b>267</b>
<b>Moderbolaget</b>		
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Till förmån för moderbolaget	246	246
Moderbolaget har lämnat kapitaltäckningsgaranti till samtliga dotterbolag förutom till Uppsala stadshus holding AB och Uppsala stadshus holding 2 AB.		
<b>Ställda panter</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

**Not 22 - ANTAL AKTIER**

	2023		2022	
	Kvotvärde	Antal	Kvotvärde	Antal
Koncernen	1 000 kr	370 000	1 000 kr	370 000
Moderbolaget	1 000 kr	370 000	1 000 kr	370 000

**NOT 23 - UPPLYSNINGAR OM FINANSIELLA INSTRUMENT****Säkringsredovisning****Uppsalahem AB**

I Uppsalahems finanspolicy avsnitt 9 Derivatinstrument, står det:

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

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

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

**Not 24 - OPERATIONELL LEASING**

Belopp i miljoner kronor	2023		2022	
	Koncernen		Moderföretaget	
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	85	78	-	-
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Ska betalas inom 1 år	62	50	-	-
Ska betalas inom 1 - 5 år	129	107	-	-
Ska betalas senare än 5 år	62	45	-	-
<b>Tillgångsslag</b>				
Fordon	4	5	-	-
Kontorsinventarier	3	1	-	-
Lokaler	76	70	-	-
Övrigt	2	1	-	-
<b>Totalt</b>	<b>85</b>	<b>78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

**Hyresintäkter**

Kontraktsförfallostruktur	2023 Koncernen		2023 Moderföretaget	
	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Antal kontrakt	Kontraktsvärde
<b>Lokaler</b>				
inom ett år	280	583	-	-
senare än ett år men före fem år	366	1 381	-	-
senare än fem år	55	426	-	-
<b>Totalt</b>	<b>701</b>	<b>2 390</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Bostäder	17 583	1 476	-	-
Garage och p-platser	8 555	46	-	-
Övrigt	70	1	-	-

Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tills vidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med tre månaders uppsägningstid.

**Not 25 - FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION****Belopp i kronor**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	2 434 185 898
Årets resultat	74 096 890
Utgående balanserade vinstmedel	2 508 282 789

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	2 508 282 789
	2 508 282 789

**Not 26 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Under våren 2024 kommer rekryteringsprocesser starta för rekrytering av nya VD:ar till Uppsala vatten och avfall AB och Uppsala stadsteater AB.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen undertecknades i Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Stefan Hanna  
Ordförande

Erik Pelling

Therez Almerfors

Ehsan Nasari

Jonas Segersam

Linda Eskilsson

Tobias Smedberg

Eva Christiernin

Joachim Danielsson  
Verkställande Direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Stadshus Holding 2 AB, org.nr 559369-5819

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Stadshus Holding 2 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Stadshus Holding 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Stadshus Holding 2 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 Stadshus Holding 2 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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](http://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 förvaltning för Uppsala Stadshus Holding 2 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Stadshus Holding 2 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 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.

## 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Hélène Maria Westberg

Helene Westberg

Auktoriserad revisor

***2024-02-26 10:43:56 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

## Uppsala stadshus holding 2 AB

Org nr 559369-5819

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Alla belopp redovisas i hela kronor om inte annat särskilt anges.

---

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Uppsala stadshus holding 2 AB avger härmed berättelse över bolagets verksamhet för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget har sitt säte i Uppsala. Föremålet för Uppsala stadshus holding 2 AB:s verksamhet är att förvärva, äga, förvalta och bedriva handel med fast egendom samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

Uppsala stadshus holding 2 AB (organisationsnummer 559369–5819) ägs till 100 procent av Uppsala stadshus AB (organisationsnummer 556500–0642) och utgör tillsammans med 12 andra systerbolag Uppsala stadshuskoncern. Uppsala stadshus AB ägs i sin tur av Uppsala kommun (organisationsnummer 212000–3005). Uppsala stadshuskoncern konsolideras in i Uppsala kommunkoncern, vilken redovisas i Uppsala kommuns årsredovisning.

Uppsala stadshus holding 2 AB bildades 9 mars 2022. Detta är bolagets andra räkenskapsår.

Styrelsen består av tre ledamöter, vilka även ingår i moderbolaget Uppsala stadshus AB:s styrelse.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget tecknade under 2022 ett avtal med Fastighets AB Hemmaplan om försäljning av Gottsunda centrum, med överlåtelse den 31 oktober 2022. I samband med avyttringen av Gottsunda centrum ålades säljaren att utföra vissa tekniska åtaganden, bland annat avseende en sättningskada på ett antal fundament. En kostnad om 0,5 miljoner kronor har reserverats i årets resultat för att åtgärda sättningskadan.

#### *Händelser efter balansdagen*

Inga väsentliga händelser finns efter balansdagen.

### Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning, kr	0	0
Resultat efter finansiella poster, kr	1 251 497	173 387 112
Soliditet, %	95,0%	99,8%

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång 2022-03-09	0	0		0	0
Nybildning	25 000	0		0	25 000
Årets resultat	–	–		– 173 398 981	173 398 981
<b>Utg. balans 2022-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>173 398 981</b>
Överföring resultat föregående år			173 398 981	-173 398 981	0
Utdelning			-160 000 000		-160 000 000
Årets resultat				1 004 547	1 004 547
<b>Utg. balans 2023-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>13 398 981</b>	<b>1 004 547</b>	<b>14 428 528</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	13 398 981
Årets resultat	1 004 547
<b>Totalt</b>	<b>14 403 528</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Utdelning till ägarna	10 000 000
Balanseras i ny räkning	4 403 528
<b>Totalt</b>	<b>14 403 528</b>

## Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 29,2 procent, från 95,0 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolaget inte bedriver någon operativ verksamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st. (försiktighetsregeln).

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 –2023-12-31</b>	<b>2022-03-09 –2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		-	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		246 950	-314 300
Personalkostnader	2	-	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>246 950</b>	<b>-314 300</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>246 950</b>	<b>-314 300</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-500 000	173 156 091
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 504 547	545 575
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-254
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 004 547</b>	<b>173 701 412</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 251 497</b>	<b>173 387 112</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Mottaget koncernbidrag		-	11 869
Lämnade koncernbidrag		-246 950	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-246 950</b>	<b>11 869</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 004 547</b>	<b>173 398 981</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 004 547</b>	<b>173 398 981</b>

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31  
1

### Tillgångar

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Koncerninterna fordringar

11 869

11 869

Fordran koncernkonto Uppsala kommun

15 177 609

173 724 612

##### Summa kortfristiga fordringar

15 189 478

173 736 481

##### Summa omsättningstillgångar

15 189 478

173 736 481

##### Summa tillgångar

15 189 478

173 736 481

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31  
1

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000 25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000 25 000**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

13 398 981 -

Årets resultat

5 1 004 547 173 398 981

**Summa fritt eget kapital**

**14 403 528 173 398 981**

**Summa eget kapital**

**14 428 528 173 423 981**

##### Långfristiga skulder

Skulder till dotterbolag

246 950 -

**Summa långfristiga skulder**

**246 950 -**

##### Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 514 000 312 500

**Summa kortfristiga skulder**

**514 000 312 500**

**Summa eget kapital och skulder**

**15 189 478 173 736 481**



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 –2023-12-31</b>	<b>2022-03-09 –2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	246 950	-314 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avsättningar (+)	0	0
- övriga ej kassapåverkande poster (+) / (-)	0	0
Betald inkomstskatt (-)	0	0
- erhållen ränta	1 504 547	545 575
- erlagd ränta	0	-254
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 751 497</b>	<b>231 021</b>
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordr och placeringar	158 547 003	-173 736 481
- ökning (-) / minskning (+) av kortfristiga skulder	201 500	312 500
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>160 500 000</b>	<b>-173 192 960</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission (+)	-	25 000
Försäljning av dotterbolag	-500 000	173 156 091
Utdelning	-160 000 000	-
Erhållet koncernbidrag	-	11 869
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-160 500 000</b>	<b>173 192 960</b>
<b>Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda under året.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-09- 2022-12-31
Ränteintäkter	1 504 547	545 575
<b>Totalt</b>	<b>1 504 547</b>	<b>545 575</b>

### Not 4 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-03-09- 2022-12-31
Konsultkostnader	500 000	250 000
Revisionsarvode	14 000	62 500
<b>Totalt</b>	<b>514 000</b>	<b>312 500</b>

### Not 5 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	13 398 981	0
Årets resultat	1 004 547	173 398 981
<b>Utgående balanserade vinstmedel</b>	<b>14 403 528</b>	<b>173 398 981</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas	10 000 000	160 000 000
i ny räkning överförs	4 403 528	13 398 981
	<b>14 403 528</b>	<b>173 398 981</b>

### Not 6 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser finns efter balansdagens slut.

Uppsala stadshus holding 2 AB  
559369-5819

Årsredovisningen undertecknades i Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Erik Pelling  
Styrelseordförande

Therez Almerfors

Tobias Smedberg

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

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor

## 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](http://sign.uppsala.se). Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Stadshus Holding AB, org.nr 559226-7537

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Stadshus Holding AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Stadshus Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Stadshus Holding 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 Stadshus Holding 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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](http://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 förvaltning för Uppsala Stadshus Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Stadshus Holding 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 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.

## 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Hélène Maria Westberg

Helene Westberg

Auktoriserad revisor

***2024-02-26 10:49:05 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

# Uppsala stadshus holding AB

Org nr 559226-7537

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Alla belopp redovisas i hela kronor om inte annat särskilt anges.

---



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Uppsala stadshus holding AB avger härmed berättelse över bolagets verksamhet för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget har sitt säte i Uppsala. Föremålet för Uppsala stadshus holding AB:s verksamhet är att förvärva, äga, förvalta och bedriva handel med fast egendom samt att bedriva därmed förenlig verksamhet.

Uppsala stadshus holding AB (organisationsnummer 559226–7537) ägs till 100 procent av Uppsala stadshus AB (organisationsnummer 556500–0642) och utgör tillsammans med 12 andra systerbolag Uppsala stadshuskoncern. Uppsala stadshus AB ägs i sin tur av Uppsala kommun (organisationsnummer 212000–3005). Uppsala stadshuskoncern konsolideras in i Uppsala kommunkoncern, vilken redovisas i Uppsala kommuns årsredovisning.

Styrelsen består av tre ledamöter, vilka även ingår i moderbolaget Uppsala stadshus AB:s styrelse.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Uppsala kommunfullmäktige fattade i april 2019 beslut om att avyttra fastighetsbeståndet i de kommunala bolagen AB Uppsala kommuns industrihus (nu namnändrat till Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB) och Uppsala kommuns fastighets AB. Uppsala stadshus holding AB bildades i slutet av 2019 i syfte att hantera avyttringarna.

Under året har erhållits en tilläggsköpeskilling på knappt 10 miljoner kronor hänförlig till en försäljning som genomfördes under 2020. Samtidigt belastas resultatet av en bedömd kommande kostnad för sanering av mark om drygt 2 miljoner kronor relaterad till samma försäljning.

Bolaget har erhållit en reklamtion relaterad till en försäljning som genomfördes 2020. Reklamationen avser en identifierad miljöförorening i marken efter att två nedgrävda oljetankar identifierats. Bolaget har bestridit köparens krav. Då det per bokslutsdagen inte bedöms föreligga en förpliktelse för bolaget eller är möjligt att uppskatta ett belopp på ett tillförligt sätt har inte resultat eller balansräkning påverkats av reklamationen.

#### *Händelser efter balansdagen*

Inga väsentliga händelser finns efter balansdagen.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, kr	0	0	0	44 100
Resultat efter finansiella poster, kr	8 134 243	7 888 072	128 654	481 797 206
Soliditet, %	91,6	92,2	61,4	88,4

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	50 000	0	111 822 206	141 154	112 013 360
Överföring resultat föregående år			141 154	-141 154	
Utdelning	–	–	-75 000 000		-75 000 000
Årets resultat	–	–	–	7 900 572	7 900 572
<b>Utg. balans 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>36 963 360</b>	<b>7 900 572</b>	<b>44 913 932</b>
Överföring resultat föregående år			7 900 572	-7 900 572	0
Utdelning			-28 000 000		-28 000 000
Årets resultat				10 483 738	10 483 738
<b>Utg. balans 2023-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>16 863 932</b>	<b>10 483 738</b>	<b>27 397 670</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	16 863 932
Årets resultat	10 483 738
<b>Totalt</b>	<b>27 347 670</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande så att 27 347 670 kronor överförs i ny räkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 –2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 –2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		-	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		-	-
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 356 785	-3 575 017
Personalkostnader	2	-	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 356 785</b>	<b>-3 575 017</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 356 785</b>	<b>-3 575 017</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	10 491 028	11 463 089
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>10 491 028</b>	<b>11 463 089</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 134 243</b>	<b>7 888 072</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Mottaget koncernbidrag		2 349 495	12 500
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 349 495</b>	<b>12 500</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 483 738</b>	<b>7 900 572</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>10 483 738</b>	<b>7 900 572</b>

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

1

## Tillgångar

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Koncerninterna fordringar

2 411 995

62 500

Fordran koncernkonto Uppsala kommun

17 762 675

38 400 299

Övriga fordringar

4

9 737 000

10 271 000

**Summa kortfristiga fordringar**

**29 911 670**

**48 733 799**

**Summa omsättningstillgångar**

**29 911 670**

**48 733 799**

**Summa tillgångar**

**29 911 670**

**48 733 799**

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

1

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000 50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000 50 000**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 16 863 932 36 963 360

Årets resultat

10 483 738 7 900 572

**Summa fritt eget kapital**

**27 347 670 44 863 932**

**Summa eget kapital**

**27 397 670 44 913 932**

#### Avsättningar

Övriga avsättningar

5 - -

**Summa avsättningar**

**- -**

#### Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 2 514 000 3 819 867

**Summa kortfristiga skulder**

**2 514 000 3 819 867**

**Summa eget kapital och skulder**

**29 911 670 48 733 799**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 –2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 –2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 356 785	-3 575 017
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avsättningar (+)	-	-70 200 000
- övriga ej kassapåverkande poster (+) / (-)	0	0
Betald inkomstskatt (-)	0	0
- erhållen ränta	754 028	213 609
- erlagd ränta	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 602 757</b>	<b>-73 561 408</b>
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordr och placeringar	21 171 625	133 751 211
- ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 305 868	3 560 717
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18 263 000</b>	<b>63 750 520</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning	-28 000 000	-75 000 000
Försäljning av dotterbolag	9 737 000	11 249 480
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-18 263 000</b>	<b>-63 750 520</b>
<b>Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank vid årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassa och bank vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda under året eller året dessförinnan.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Resultat från försäljning av andelar i dotterbolag	9 737 000	11 249 480
Ränteintäkter	754 028	213 609
<b>Totalt</b>	<b>10 491 028</b>	<b>11 463 089</b>

### Not 4 Övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övrig kortfristig fordran	9 737 000	10 271 000
<b>Totalt</b>	<b>9 737 000</b>	<b>10 271 000</b>

### Not 5 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>0</b>	<b>70 200 000</b>
Förändring årets avsättningar	0	-70 200 000
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Marksanering	2 500 000	3 807 367
Revisionsarvode	14 000	12 500
<b>Totalt</b>	<b>2 514 000</b>	<b>3 819 867</b>

## Not 7 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel	16 863 932
Årets resultat	10 483 738
<b>Utgående balanserade vinstmedel</b>	<b>27 347 670</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning överförs	27 347 670
	<b>27 347 670</b>

## Not 8 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser finns efter balansdagens slut.

Årsredovisningen undertecknades i Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Erik Pelling  
Styrelseordförande

Therez Almerfors

Tobias Smedberg

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

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor



## 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](http://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

2023-01-01 -- 2023-12-31

för

Uppsala stadsteater AB

556009-4095

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändring av eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar och noter	8

Uppsala stadsteater AB  
556009-4095

---

## ÅRSREDOVISNING FÖR UPPSALA STADSTEATER AB

---

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala stadsteater AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 -- 2023-12-31

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

Uppsala stadsteater AB är en Sveriges främsta konstnärliga teatrar med stark lokal förankring samt goda nationella och internationella relationer. Bolaget strävar efter att aktivt bidra till en utveckling av kulturlivet i Uppsala och stärka Uppsala som en attraktiv stad.

Uppsala stadsteater, grundad 1951, har som en av landets tre största stadsteatrar en betydande roll inom svenskt och regionalt kulturliv. På de fyra scenerna presenteras en bred repertoar med konstnärlig höjd och djup för människor i livets alla skeenden. Med klassiska verk, musikteater på hög nivå samt nyskrivna samhällsorienterade uppsättningar bidrar teatern till att stärka och utveckla Uppsalas kulturliv. Teatern gästspelar även utanför huset och samarbetar med andra teatrar i och utanför Sverige, samt arrangerar gästspel inom performance, nycirkus och dans.

Varje år tar omkring 80 000 personer del av utbudet bestående av ett 20-tal egna produktioner, gästspel och andra aktiviteter.

Uppsala stadsteater har också dramapedagogisk verksamhet. Den vilar på fyra grundpelare - ungdomsensemblen, pedagogiskt arbete i skolorna, teaterföreställningar och pedagogiskt arbete på teatern.

Förutom dekorateljéerna, som ligger på Bolandsgatan, rymms alla scener samt kontor och tillverkning i teaterhuset på Kungsgatan i Uppsala. I teaterhuset finns också Teaterrestaurangen och Teaterbaren. Teatern äger ett cirkustält sedan 2022 som används vid sommarverksamheten i Gottsunda.

Bolagets säte är Uppsala.

#### Ägarförhållande

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642, med säte i Uppsala.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Publiken hittade tillbaka till teatern under hösten 2022 efter att restriktionerna på grund av pandemin upphört i februari samma år.

Trenden fortsatte hela 2023 och totalt för året hade teatern 80 474 besökare att jämföra med 63 401 under 2022, en ökning med 27 %.

Många produktioner under 2023 fick fina recensioner och besöksiffror. Bäst gick det för musikalen *9 to 5* som blev utsåld redan innan premiären. Framgången och publiktrycket gör att den kommer tillbaka 2024.

På stora scenen inleddes 2023 med *Flickan med svavelstickorna* och efter det följde *Julius Caesar*. Teatern satte upp den nyskrivna musikteatern *Olofolof* som handlar om uppsalaprofilen Olof Rudbeck. Våren avslutades med en återuppsättning av *Bra där! En hiphop-historia* som spelades första gången våren 2022.

**Uppsala stadsteater AB**  
556009-4095

Hösten öppnade med tidigare nämnda musikalen *9 to 5* som följdes av *Professor Bernhardt*. Årets avslutades med familjeföreställningen *Johanna*.

På lilla scenen spelades under våren *Spegelmannen, Utkantssverige* och återuppsättningen av *De förlorade hjältarnas land*.

Höstens repertoar bestod av *Tysk höst, Dottern* och *Ett drömspel*.

På Ettan spelades uppsättningar för skolor i form av *Förvandlingen* och *Johan Ståhl - I sanningens gränsland*. Under året spelades även *Tid- Undomsensemblen* och *Den fule*.

Sommarverksamheten i Gottsunda fortsatte för tredje gången och denna gång sattes *Pojken och sjöjungfrun* upp i teaterns cirkustält.

Teaterns minsta scen Intiman har varit välbesökt både på lunch- och AW-föreställningar.

Restaureringen av övre och nedre foajén färdigställdes under 2023. Årets stora renoveringsprojekt var ombyggnaden av restaurangköket med helt ny köksutrustning.

I december meddelade teaterchef Petra Brylander att hon lämnar sin tjänst 1 juni 2024 efter nästan åtta år på teatern. Rekryteringen av hennes efterträdare har påbörjats.

**Omsättning, resultat och ställning (tkr)**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	20 606	17 106	6 149	7 231	13 540
Rörelseresultat	-78 258	-77 725	-79 239	-76 546	-76 000
Resultat efter finansiella poster	-79 233	-77 964	-79 368	-76 613	-76 032
Balansomslutning	140 997	128 492	119 907	112 030	110 293
Soliditet (1)	61,4%	67,9%	73,2%	79,3%	79,1%
Medelantal anställda	108	100	99	96	104

(1) Justerat eget kapital\*/ Balansomslutning

\*) Eget kapital inklusive 79,4% av obeskattade reserver

**Förväntad framtida utveckling**

Målet är att uppfylla moderbolagets ägardirektiv och avkastningskrav.

**Förslag till vinstdisposition (kronor)**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	73 996 570
Årets resultat	-351 346
	<hr/> 73 645 224

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att  
i ny räkning balanseras

	73 645 224
	<hr/> 73 645 224

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Uppsala stadsteater AB  
556009-4095

## RESULTATRÄKNING

(alla belopp är i tkr)

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4, 5	20 606	17 106
Övriga rörelseintäkter	6	20 191	19 184
		<b>40 797</b>	<b>36 290</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-4 622	-4 251
Övriga externa kostnader	7, 8	-43 788	-44 628
Personalkostnader	9	-67 015	-61 843
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 630	-3 293
		<b>-119 055</b>	<b>-114 015</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-78 258</b>	<b>-77 725</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-975	-239
		<b>-975</b>	<b>-239</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-79 233</b>	<b>-77 964</b>
Bokslutsdispositioner	11	78 881	78 069
Skatt på årets resultat	12	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-352</b>	<b>105</b>

Uppsala stadsteater AB  
556009-4095

## BALANSRÄKNING

(alla belopp är i tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Maskiner och inventarier	13	11 600	12 871
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	15 504	15 802
Pågående nyanläggningar och förskott	15	1 288	–
		<b>28 392</b>	<b>28 673</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		4 739	4 739
Bostadsrätt		121	121
		<b>4 860</b>	<b>4 860</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 252</b>	<b>33 533</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		183	582
Koncernkonto		58	215
Fordringar hos koncernföretag		80 530	79 458
Övriga fordringar		5 323	2 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	21 651	11 888
		<b>107 745</b>	<b>94 959</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>107 745</b>	<b>94 959</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>140 997</b>	<b>128 492</b>

Uppsala stadsteater AB  
556009-4095

## BALANSRÄKNING

(alla belopp är i tkr)

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		5 140	5 140
Reservfond		2 293	2 293
		<u>7 433</u>	<u>7 433</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		73 997	73 892
Årets resultat		-352	105
		<u>73 645</u>	<u>73 997</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>81 078</b>	<b>81 430</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	18	<b>6 850</b>	<b>7 350</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		855	769
Leverantörsskulder		5 182	5 497
Koncernkonto		34 986	20 938
Skulder till koncernföretag		155	1 161
Övriga kortfristiga skulder		4 294	3 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 597	8 071
		<u>53 069</u>	<u>39 712</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>140 997</b>	<b>128 492</b>

Uppsala stadsteater AB  
556009-4095

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(alla belopp är i tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa Eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserad vinst inklusive årets resultat	
<b>Ingående eget kapital per</b>				
1 januari 2022	5 140	2 293	73 892	81 325
Årets resultat			105	105
<b>S:a förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med aktieägare</b>	–	–	105	105
<b>S:a transaktioner med aktieägare</b>	–	–	–	–
<b>Utgående eget kapital per</b>				
31 decemeber 2022	5 140	2 293	73 997	81 430
<b>Ingående eget kapital per</b>				
1 januari 2023	5 140	2 293	73 997	81 430
Årets resultat			-352	-352
<b>S:a förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med aktieägare</b>	–	–	-352	-352
<b>S:a transaktioner med aktieägare</b>	–	–	–	–
<b>Utgående eget kapital per</b>				
31 december 2023	5 140	2 293	73 645	81 078



Uppsala stadsteater AB  
556009-4095

## KASSAFLÖDESANALYS

(alla belopp är i tkr)

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-78 258	-77 725
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	3 630	3 293
Realisationsförlust	—	—
Övriga ej kassapåverkande poster	—	—
Avsättningar	—	—
	<u>-74 628</u>	<u>-74 432</u>
Erlagd ränta	-975	-239
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-75 603</b>	<b>-74 671</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	399	-451
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-13 185	-6 295
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder	-315	594
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	13 672	8 786
<b>Summa förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>571</b>	<b>2 634</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-75 032</b>	<b>-72 037</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 349	-5 132
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	—	—
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	—	—
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 349</b>	<b>-5 132</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Erhållet koncernbidrag	78 381	77 169
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>78 381</b>	<b>77 169</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

Uppsala stadsteater AB  
556009-4095

---

## NOTER TILL ÅRSREDOVISNINGEN

(alla belopp är i tkr)

---

### Not 1 Allmän information

Uppsala stadsteater AB med organisationsnummer 556009-4095 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Uppsala. Adressen till huvudkontoret är Box 1001, 751 40 Uppsala. Uppsala stadsteater AB bedriver konstnärlig teater med stark lokal förankring med goda internationella relationer. Moderföretag i den största koncernen som Uppsala stadsteater AB är dotterföretag till och där koncernredovisningen upprättas är Uppsala Stadshus AB, org.nr. 556500-0642, med säte i Uppsala.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

### Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Intäkter

Nettoomsättningen innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda varor och tjänster i bolagets löpande verksamhet. Nettoomsättning redovisas exklusive mervärdeskatt, returer och rabatter. Intäkter redovisas när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och när huvud- sakligen 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 s k 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:

Förbättringsutgifter på annans fastighet	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-5 år

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåttriktat.

*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	
	2023	2022
Biljettintäkter	17 585	13 460
Förändring biljettintäkter ej spelade, netto	-683	739
Uthyrning och övrig försäljning	3 704	2 907
<b>Summa</b>	<b>20 606</b>	<b>17 106</b>

#### Not 5 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern, mm

	2023	2022
Inköp	9,5%	6,4%
Försäljning	6,7%	20,9%

#### Not 6 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Offentliga bidrag	20 191	19 184
<b>Summa</b>	<b>20 191</b>	<b>19 184</b>

Offentliga bidrag i form av lönebidrag uppgår till tkr 0 (0) samt sjuklöneersättning uppgår till tkr 0 (109).

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 Upplysning om operationella leasingavgifter mm

	2023	2022
Leasingåtagandet avser leasing av bilar samt lokalhyror		
Årets leasingkostnader	17 888	15 688
Framtida leasingavgifter som förfaller		
Inom ett år	22 388	16 379
Mellan ett år och fem år	23 607	17 236
Mer än fem år	–	–

Uppsala stadsteater AB  
556009-4095

### Not 8 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
revisionsuppdrag	124	89
Lekmannarevisorer	24	20
<b>Summa</b>	<b>148</b>	<b>109</b>

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	2023	2022
<i>Sverige</i> Kvinnor	56	54
Män	52	46
<b>Totalt</b>	<b>108</b>	<b>100</b>

Könsfördelning i styrelse och företagsledning	2023-12-31	2022-12-31
<i>Sverige</i>		
Antal styrelseledamöter inkl suppleanter	19	18
varav kvinnor	10	9
Antal övriga befattningshavare inkl VD	8	7
varav kvinnor	5	4

	2023	2022
Löner och ersättningar uppgår till:		
Styrelsen och verkställande direktören	1 403	1 306
(varav tantiem och därmed jämställd ersättning)	–	–
Övriga anställda	48 152	44 150
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<b>49 555</b>	<b>45 456</b>
Sociala kostnader enligt lag och avtal	16 414	14 591
<i>Pensionskostnader:</i>		
Styrelsen och verkställande direktören	221	209
Övriga anställda	3 548	3 315
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>69 738</b>	<b>63 571</b>

Uppsala stadsteater AB  
556009-4095

**Not 9 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader fortsättning**

Upplysning om sjukfrånvaro	2023	2022
<b>Total sjukfrånvaro i timmar</b>	<b>8 859</b>	<b>7 915</b>
Sjukfrånvaro för kvinnor	4 175	2 416
Sjukfrånvaro för män	4 684	5 499
Sjukfrånvaro anställda till och med 29 år	481	340
Sjukfrånvaro anställda 30-49 år	3 374	3 769
Sjukfrånvaro anställda 50 år och äldre	5 004	3 806

**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**

	2023	2022
Räntekostnader, övriga	-975	-239
<b>Summa</b>	<b>-975</b>	<b>-239</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Avskrivningar utöver plan	500	900
Erhållet koncernbidrag	78 381	77 169
<b>Summa</b>	<b>78 881</b>	<b>78 069</b>



Uppsala stadsteater AB  
556009-4095

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Följande komponenter ingår i skattekostnaden:		
Aktuell skatt	–	–
<b>Redovisad skatt</b>	–	–
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>-352</b>	<b>105</b>
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-347	-350
Koncernbidrag	-16 147	-15 897
Övrigt	172	186
<b>Redovisad skatt</b>	–	–

Not 13 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 148	23 379
Omklassificeringar		648
Inköp	1 286	3 171
Försäljningar/utrangeringar	–	-1 050
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 434</b>	<b>26 148</b>
Ingående avskrivningar	-13 277	-11 868
Försäljningar/utrangeringar		1 050
Årets avskrivningar enligt plan	-2 557	-2 459
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 834</b>	<b>-13 277</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>11 600</b>	<b>12 871</b>

Uppsala stadsteater AB  
556009-4095

Not 14 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 015	33 694
Omklassificeringar	–	4 360
Inköp	775	1 961
Försäljningar/utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	–	–
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 790</b>	<b>40 015</b>
Ingående avskrivningar	-24 213	-23 379
Försäljningar/utrangeringar	–	–
Omklassificeringar	–	–
Årets avskrivningar enligt plan	-1 073	-834
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 286</b>	<b>-24 213</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>15 504</b>	<b>15 802</b>

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	–	–
Omklassificeringar	–	–
Inköp	1 288	–
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 288</b>	<b>–</b>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	4 399	4 601
Övriga förutbetalda kostnader	17 252	7 287
<b>Summa</b>	<b>21 651</b>	<b>11 888</b>

**Uppsala stadsteater AB**  
556009-4095

**Not 17 Eget kapital**

Aktieslag	Antal aktier	Kvot värde (SEK)	Antal röster per aktie	2023-12-31	2022-12-31
A-aktie	20 560	250	1	5 140	5 140
<b>Summa</b>	<b>20 560</b>		<b>20 560</b>	<b>5 140</b>	<b>5 140</b>

I övrigt hänvisas till specifikationen Förändring av eget kapital.

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	73 996 570
Årets resultat	-351 346
	<u>73 645 223</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att  
i ny räkning balanseras

	<u>73 645 223</u>
	<u>73 645 223</u>

**Not 18 Obeskattade reserver**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar utöver plan	6 850	7 350
<b>Summa</b>	<b>6 850</b>	<b>7 350</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	3 032	3 127
Förutbetalda intäkter	3 418	4 424
Övriga	1 147	520
<b>Summa</b>	<b>7 597</b>	<b>8 071</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Ja	Ja
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Garantiförbindelse, Svensk scenkonst	1 648	1 418
<b>Summa</b>	<b>1 648</b>	<b>1 418</b>

Uppsala stadsteater AB  
556009-4095

Uppsala den 8 februari 2024

Agneta Gille  
Styrelseordförande

Petra Brylander  
Verkställande direktör

Inga-Lill Aronsson  
Styrelseledamot

Mats Hansén  
Styrelseledamot

Ann-Sofie Hååg  
Styrelseledamot

Leo Jäger  
Styrelsens vice ordförande

Jari Kujansuu  
Styrelseledamot

Tomas Lindh  
Styrelseledamot

Küllike Montgomery  
Styrelseledamot

Jan-Olov Råman  
Styrelseledamot

Bo Östen Svensson  
Styrelseledamot

Alexandra Valdez  
Styrelseledamot

Karin Victor  
Personalrepresentant

Åsa Forsblad Morisse  
Personalrepresentant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala stadsteater AB, org.nr 556009-4095

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala stadsteater AB för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 2023 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionsmed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 27 februari 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Helene Westberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Utvecklingsfastigheter Cykeln AB.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 Utvecklingsfastigheter Cykeln AB för år 2023 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 Utvecklingsfastigheter Cykeln AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

---

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-26 14:52:31 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# **Årsredovisning**

för

## **Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln AB (Uppsala Industrihus Cykeln AB)**

556445-3859

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln AB ( Uppsala Industrihus Cykeln AB) avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bolagsverket beslutade att godkänna en inkommen ansökan om att byta bolagsnamn till Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln AB 240215. 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 74%. Bolagets hyresgäster består av privata företag såväl som Uppsala kommun och Uppsalahem

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets utgång

Bolagets verksamhet har under året, i likhet med de senaste åren, varit inriktad på KF:s uppdrag att på sikt avveckla verksamheten och att fortlöpande förvalta befintligt fastighetsbestånd baserat på detta. Under året har en strategisk plan för avvecklingen tagits fram. Bland annat har bedömningen av vilka fastigheter som bör säljas externt respektive är strategiska för kommunens framtida utvecklingen setts över. Bolagets bägge fastigheter bedöms nu vara viktiga för kommunkoncernen och förberedelser för att under 2024 sälja dem internt i kommunkoncernen har påbörjats under året. Boländerna 5:17 har till stor del tomställts för att möjliggöra en större renovering under 2024/2025.

Efter räkenskapsårets utgång godkände bolagsverket ett namnbyte på bolaget till Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln AB. Beslutet togs 240215.

### Risker

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

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

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

### Framtida osäkerheter

Av bolagets lokaler är ca 1 850 kvm tomställda för att möjliggöra en ombyggnad och modernisering under 2024/2025.

### Koncerntillhörighet

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

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

## **Styrelsen**

Styrelsen hade vid bokslutsdatumet 31 december 2023 följande sammansättning:

Erik Pelling	ordförande
Therez Almerfors	vice ordförande
Linda Eskilsson	ledamot
Ehsan Nasari	ledamot
Tobias Smedberg	ledamot
Stefan Hanna	suppleant
Jonas Segersam	suppleant
Jennie Claesson	suppleant

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	8 071	8 784	9 293	8 954	8 912
Resultat efter finansiella poster	-664	-351	654	925	731
Balansomslutning	65 015	81 042	79 958	77 555	76 194
Justerat eget kapital	53 745	56 361	59 130	60 874	59 654
Soliditet (%)	83	70	74	74	76

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	7 000	7 000	44 757	-2 436	<b>56 321</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-2 436	2 436	<b>0</b>
Årets resultat				-2 624	<b>-2 624</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>	<b>42 321</b>	<b>-2 624</b>	<b>53 697</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	42 321 135
årets förlust	-2 623 994
	<b>39 697 141</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	39 697 141
	<b>39 697 141</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	2		
Nettoomsättning		8 071	8 784
Övriga rörelseintäkter		29	0
		<b>8 100</b>	<b>8 784</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2, 3		
Övriga externa kostnader		-4 035	-3 818
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 735	-5 318
		<b>-8 770</b>	<b>-9 136</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-670</b>	<b>-352</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1	0
		<b>6</b>	<b>2</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-664</b>	<b>-350</b>
Bokslutsdispositioner		-2 615	-2 601
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 279</b>	<b>-2 951</b>
Skatt på årets resultat		655	515
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 624</b>	<b>-2 436</b>

## Balansräkning

Tkr

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	4	62 142	66 841
Inventarier, verktyg och installationer	5	171	208
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	103	0
		<b>62 416</b>	<b>67 049</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	7, 8	10	10
Uppskjuten skattefordran		806	835
		<b>816</b>	<b>845</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **63 232**                      **67 894**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 723	1 877
Fordringar hos koncernföretag		60	10 777
Övriga fordringar		0	494
		<b>1 783</b>	<b>13 148</b>

**Summa omsättningstillgångar**                      **1 783**                      **13 148**

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **65 015**                      **81 042**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

42 321

44 757

Årets resultat

-2 624

-2 436

**39 697**

**42 321**

#### Summa eget kapital

**53 697**

**56 321**

#### Obeskattade reserver

61

50

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

3 886

4 570

#### Summa avsättningar

**3 886**

**4 570**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

10

10

#### Summa långfristiga skulder

**10**

**10**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

198

193

Skulder till koncernföretag

4 996

17 613

Övriga skulder

100

84

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 067

2 201

#### Summa kortfristiga skulder

**7 361**

**20 091**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**65 015**

**81 042**



## **Noter**

Tkr

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäktsredovisning**

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

#### **Anläggningstillgångar**

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvltningsfastigheter

#### **Leasingavtal**

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

### **Inkomstskatter**

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

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

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

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

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

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

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

Värdering av samtliga skatteskulder och skattefordringar sker till nominella belopp.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerat eget kapital

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

Soliditet (%)

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

## Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen, %	30	32
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag i koncernen, %	35	36
	<b>65</b>	<b>68</b>

## Not 3 Medelantalet anställda

Bolaget har inte haft några anställda

## Not 4 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 344	113 879
Inköp		465
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 344</b>	<b>114 344</b>
Ingående avskrivningar	-40 518	-35 687
Årets avskrivningar	-4 698	-4 831
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 217</b>	<b>-40 518</b>
Ingående nedskrivningar	-6 985	-6 985
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-6 985</b>	<b>-6 985</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 142</b>	<b>66 841</b>
Bokfört värde byggnader	46 037	50 735
Bokfört värde mark	16 106	16 106
	<b>62 142</b>	<b>66 841</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 718	2 588
Inköp		130
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 718</b>	<b>2 718</b>
Ingående avskrivningar	-2 511	-2 023
Årets avskrivningar	-37	-487
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 547</b>	<b>-2 511</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>171</b>	<b>208</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Nedlagda kostnader	103	595
Under året nedlagda kostnader		0
Omklassificeringar		-595
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103</b>	<b>0</b>

### Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10	0
Inköp	0	10
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

### Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

	Kapital- andel	Bokfört värde	Bokfört värde
<b>Namn</b>		<b>231231</b>	<b>221231</b>
Förvaltningsbolaget Kölen KB	0,5%	672	576
		<b>672</b>	<b>576</b>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Förvaltningsbolaget Kölen KB	916634-0183	Uppsala	

Kapitalandel avser del av eget kapital

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 9 april 2024. Uppsala Utvecklingsfastigheter Cykeln AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Pelling  
Ordförande

Therez Almerfors

Linda Eskilsson

Ehsan Nasari

Tobias Smedberg

Thomas Perslund  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCooper AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

## Elektroniska underskrifter

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

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

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Vatten & Avfall AB, org.nr 556025-0051

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Vatten & Avfall AB för år 2023. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 38-59 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala Vatten & Avfall ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Vatten & Avfall AB.

### Grund för uttalanden

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

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

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-37. 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Vatten & Avfall AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niclas Bergenmo  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-15 17:49:55 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Johan Erik Niclas Bergenmo

Datum

Niclas Bergenmo  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

# **Års- och hållbarhetsredovisning**

---

Uppsala Vatten och Avfall AB  
2023

## Innehållsförteckning

<b>1 VD har ordet.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Om Uppsala Vatten och Avfall .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Året som gått .....</b>	<b>5</b>
3.1 Affärsmodell och värdekedja .....	6
3.2 Hållbarhetsstyrning .....	7
3.2.1 Hållbarhet i värdekedjan.....	8
3.2.2 Omvärldsfaktorer.....	8
3.2.3 Intressent och väsentlighetsanalys.....	9
3.2.3.1 Intressentanalys .....	9
3.2.3.2 Väsentlighetsanalys.....	10
3.3 Risker och riskhantering .....	11
<b>4 Måluppföljning och hållbarhetsredovisning .....</b>	<b>13</b>
4.1 Hållbar VA- och avfallsförsörjning .....	13
4.1.1 Bolagsmål 1: Bolaget ska ha en långsiktig och säker leverans av dricksvatten samt ett omhändertagande av dag- och spillvatten .....	15
4.1.2 Bolagsmål 2: Bolagets ska säkra kapacitet och kostnadseffektivitet i sina anläggningar för att möjliggöra en fortsatt utveckling av Uppsala .....	17
4.2 Cirkulär resursanvändning .....	19
4.2.1 Bolagsmål 3: Bolaget ska skapa förutsättningar för ett långsiktigt cirkulärt Uppsala med förebyggande arbete i fokus .....	20
4.2.2 Bolagsmål 4: Bolaget ska se avfall, dricksvatten, dagvatten och spillvatten som en resurs	24
4.3 Långsiktigt klimatarbete .....	25
4.3.1 Bolagsmål 5: Bolaget ska minska utsläpp av växthusgaser .....	27
4.3.2 Bolagsmål 6: Bolagets anläggningar ska vara rustade för miljö- och klimatförändringar	29
4.4 Effektiv organisation.....	30
4.4.1 Bolagsmål 7: Bolaget ska ha en ekonomisk styrning och uppföljning som bidrar till god ekonomisk hushållning.....	32
4.4.2 Bolagsmål 8: Kund- och intressentperspektivet ska genomsyra hela bolaget .....	33
4.4.3 Bolagsmål 9: Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare .....	36
<b>5 Årsredovisning för Uppsala Vatten &amp; Avfall AB räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31 .....</b>	<b>38</b>
5.1 Förvaltningsberättelse .....	38
5.2 Investeringar.....	43
5.3 Ekonomisk sammanställning .....	43
5.4 Förändring av eget kapital .....	43
5.5 Förslag till resultatdisposition .....	44
5.6 Resultaträkning .....	44
5.7 Balansräkning.....	45
5.8 Kassaflödesanalys.....	47
5.9 Noter.....	48

## 1 VD har ordet

Bolagets verksamheter har fortsatt påverkats av det säkerhetspolitiska läget och de oroligheterna i världen, såväl globalt som lokalt. 2023 har lokalt i Uppsala starkt präglats av trygghetsfrågorna. Under året har bolaget fortsatt sin satsning på säkerhet och säkerhetsskydd, beredskap och kontinuitetsplanering. Vi har ökat den egna förmågan och samverkat med andra aktörer kring totalförsvaret samt fortsatt utvecklat vårt säkerhetsarbete i alla delar: fysiskt skydd, personskydd och informationssäkerhet utifrån tillsyn och vägledning på området.

Byggsektorn har tvärbromsat, även i tillväxtkommunen Uppsala, vilket har märkts tydligt på betydande minskning i antalet nyanslutningar. Samtidigt har bolaget bidragit till att upprätthålla investeringsnivåer genom en fortsatt hög investeringstakt med fokus framför allt på underhållsinvesteringar, kapacitetshöjningar och kvalitetsförbättrande åtgärder i hela verksamheten.

I den investeringstunga och stark belånade VA verksamheten har ränteutvecklingen en stor betydelse för ekonomin, vilket har lett till utmaningar i berednings- och beslutsprocessen kring revidering av VA-taxan. Det är förståeligt att kostnadsutvecklingen, som drivits på av hög inflation och ränteutveckling, inte är lätt att kommunicera politiskt när även hushållens ekonomi blivit mer ansträngd.

Samtidigt har Avfallstaxan kunnat hållas på samma nivå trots betydande öknings i uppdraget. Den 1 januari 2024 tar bolaget över ansvar för förpackningsinsamlingen. Under 2023 har upphandlingar slutförts och avtal skrivits för att övertagande ska gå så smidigt som möjligt. Övertagandet är omfattande vilket har inneburit ett enormt planeringsarbete. Arbetet har genomförts med hög kvalitet. Även timingen har varit bra, eftersom bolaget nu kan införa fastighetsnära insamling av förpackningar genom flerfackskärl för småhus, och samtidigt fullt ut nyttja Naturvårdsverkets ersättning för det nya uppdraget. Detta har medfört en viss kostnadssänkning för avfallstaxan. En ny stor återvinningscentral i Fyrislund har invigts 2023 vilket innebär nästan en fördubbling i ÅVC-kapaciteten.

Tankstationen för vätgas som planerar att byggas tillsammans med Vattenfalls snabbbladdstation har behövt omlokaliseras till Brillinge på grund av svårigheter med att få bygglov för den tilltänkta platsen bredvid Fyrislunds bussdepot. De organisatoriska förutsättningarna för att gå vidare med en satsning på vätgasproduktion är inte tillgodosedda, vilket gör att bolaget under året har pausat det arbetet. Innovationsarbetet har under året tagit mer fast form genom beslut om en innovationsplan.

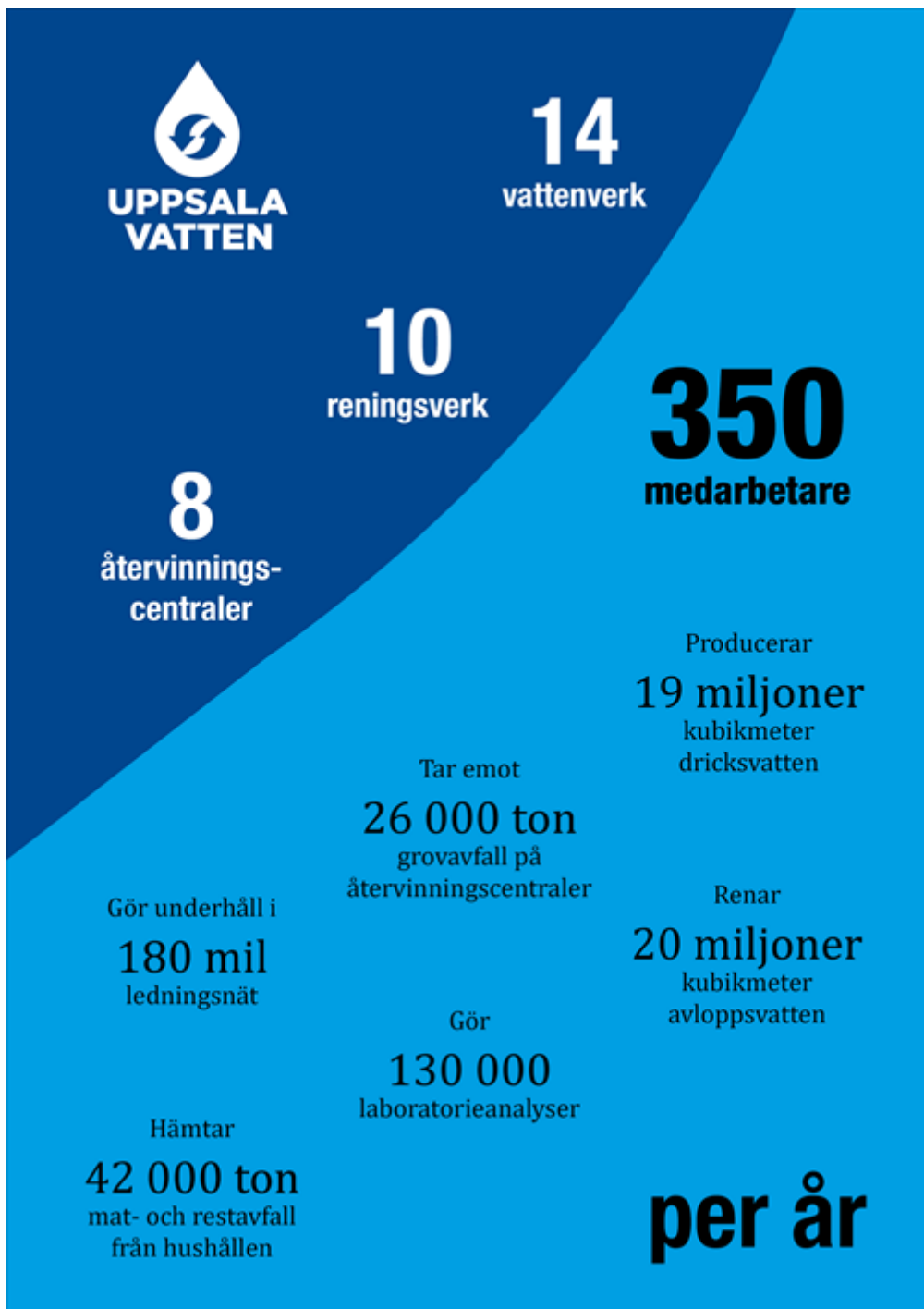
Den juridiska processen kring PFAS har under hösten fortsatt i Mark- och Miljööverdomstolen. Trots att inga nya tekniska uppgifter får tillföras målet i överinstans har bolaget fortsatt utveckla sitt provtagningsprogram i syfte att utveckla sin kunskapsbas. Även de nytillkomna mätningarna bekräftar bolagets tes. Gällande Kungsängsverkets tillstånd har det formella ärendet legat stilla under året trots hårda ansträngningar från bolaget, kommunen, näringslivet via Handelskammaren och Uppsalapolitiker i riksdagen.

I början av 2024 lämnar jag posten som VD och vill därför rikta några ord av tack till styrelsen, för förtroendet att ha fått leda bolaget under drygt 7 år, till medarbetarna för det stora engagemanget, den enorma kunskapen och den goda stämningen som präglar vår arbetsplats, till samarbetsparter och tillsynsmyndigheter för att ni utmanar och stöttar verksamheten, och sist men inte minst till våra kunder, som sporrar oss att leverera livsviktiga tjänster lite bättre för varje dag, nu och i framtiden.

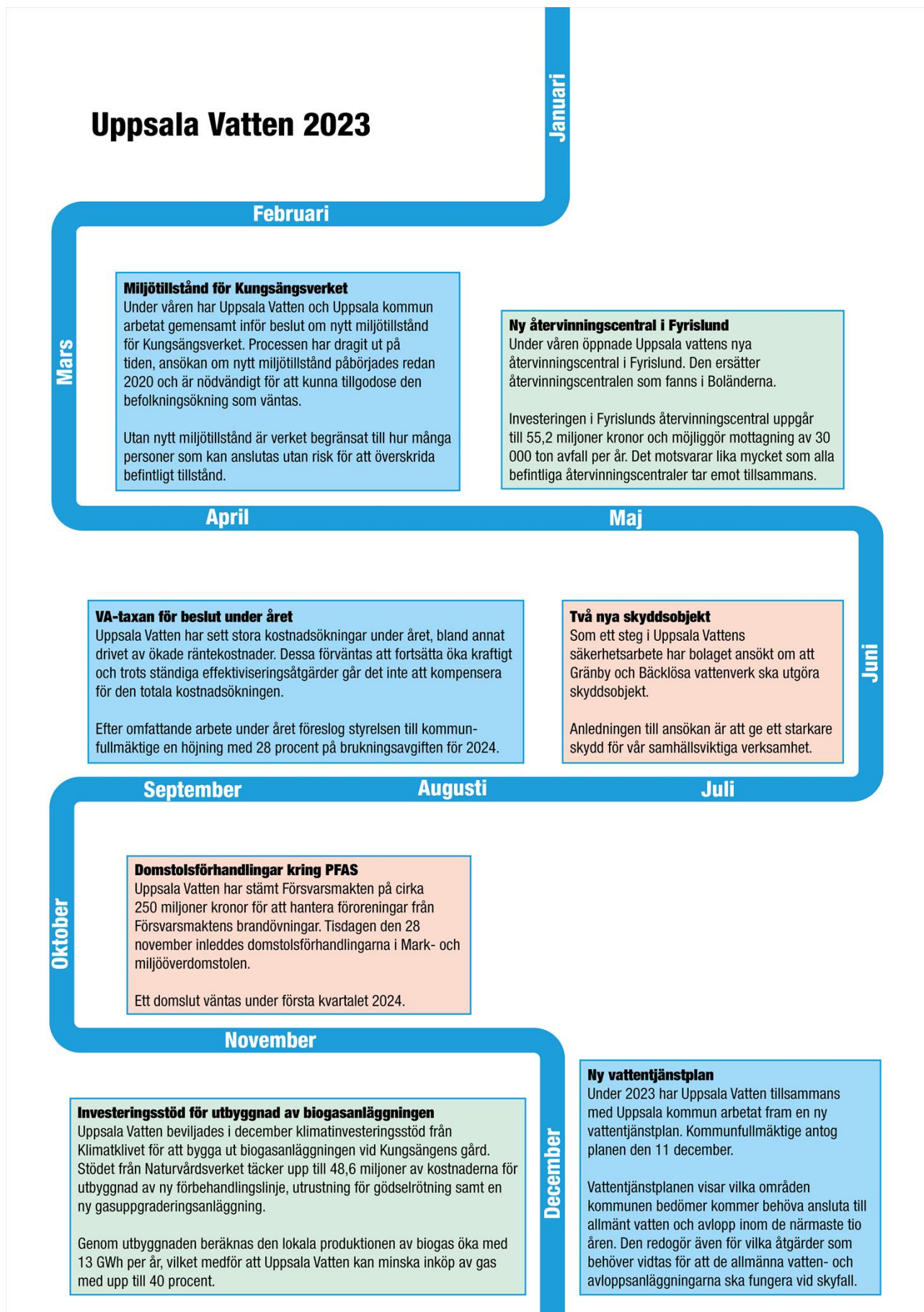


Sigrid De Geyter, avgående VD, 31 januari 2024.

## 2 Om Uppsala Vatten och Avfall



### 3 Året som gått



## 3.1 Affärsmodell och värdekedja



### Uppsala Vattens uppdrag

Bolaget styrs av ägardirektiv som beslutas av kommunfullmäktige varje år, i samband med beslut om mål och budget för hela kommunkoncernen.

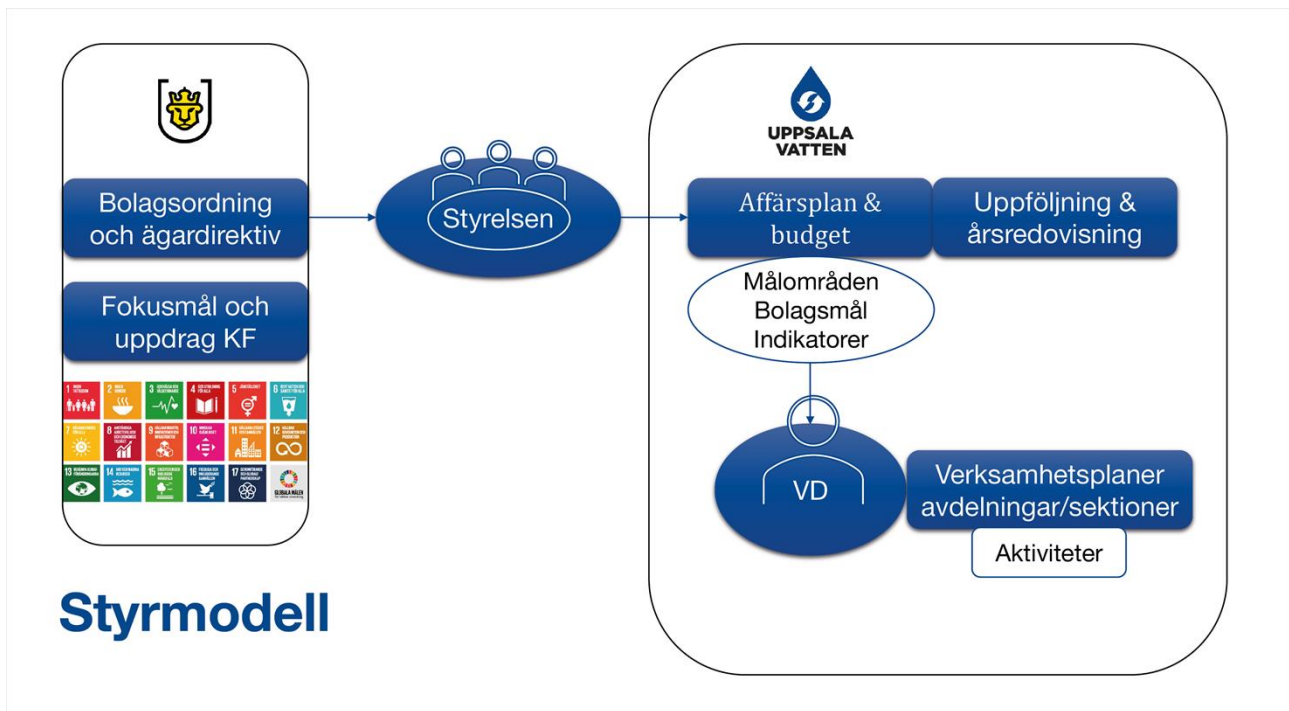
Uppsala Vatten ansvarar för att inom Uppsala kommun uppföra, förvärva, äga, förvalta samt utveckla fast och lös egendom i form av anläggningar och utrustning för tekniska nyttigheter och tjänster avseende vattenförsörjning, avlopps- och avfallshantering, produktion av drivmedel och andra energibärare i syfte att bidra till omställningen till ett fossilfritt och cirkulärt samhälle samt därtill hörande verksamheter.

Bolagets verksamhet finansieras av taxor inom VA- och avfallsområdet, men även genom försäljning av återvinningstjänster för verksamhetsavfall vid Hovgårdens avfallsanläggning och försäljning av den biogas som produceras. Verksamheten är till stor del reglerad av lagar och förordningar där vattentjänstlagen och renhållningsförordningen är några av de viktigaste.

### Strategiska mål

Målen i Agenda 2030 är integrerade i kommunfullmäktiges mål, vilka under 2023 utgörs av fyra fokuserade mål. Bolagets mål utgår från ägardirektiven med tillhörande uppdrag och kommunfullmäktiges mål. Målen är formulerade för att säkerställa att bolaget bidrar till de uppdrag som finns i styrande dokument.





### 3.2 Hållbarhetsstyrning

Bolagets arbete styrs via kommungemensamma dokument och policys med tillhörande uppföljning. Bolagets egna riktlinjer utgår från kommungemensamma dokument och beslutas och följs upp av bolagets styrelse. Relevanta styrdokument återfinns i bolagets processbaserade ledningssystem. Ledningssystemet är certifierat i enlighet med ISO 9001:2015.

Hållbarhetsarbetet och bolagets bidrag till Agenda 2030 och de globala hållbarhetsmålen är integrerat i affärsplanen och avdelningarnas verksamhetsplaner. Uppföljning av bolagets indikatorer och arbete utifrån mål följs upp tertialvis och rapporteras till styrelse och moderbolag.

Bolaget har signerat flera externa åtaganden för en hållbar utveckling. Avsikten är både att driva på det egna arbetet och att ge draghjälp åt andra aktörer i samhället. Dessa åtaganden har fokus på miljö och klimat.

Länsstyrelsen i Uppsala har upprättat en färdplan för ett hållbart län. Inom ramen för detta har fyra åtgärdsplaner upprättats: minskad klimatpåverkan, ekosystem och biologisk mångfald, vatten och hållbar samhällsutveckling. Bolaget har signerat hållbarhetslöften inom samtliga dessa åtgärdsplaner vilket innebär att vi åtar oss att genomföra och rapportera aktiviteter i linje med de nationella miljömålen och bolagets verksamhet. Exempel på dessa aktiviteter finns inom bättre vattenhushållning, fysisk planering, utsläpp och rening, information och miljöpedagogisk verksamhet, effektiv resurshantering och cirkularitet.

Inom klimatområdet deltar bolaget dessutom i flera andra initiativ: Klimatneutral VA-bransch (Svenskt Vatten), Fossilfritt Sverige och Uppsala klimatprotokoll. Detta innebär att bolaget får tillgång till kunskap, nätverk och verktyg. Bolaget har åtagit sig att minska sina totala klimatutsläpp, använda förnybara drivmedel i fordon och transporter, energieffektivisera, öka andelen solex med mera.

### 3.2.1 Hållbarhet i värdekedjan

Som helägt kommunalt bolag är Uppsala Vatten en offentlig organisation och bolaget omfattas därför av de lagar som styr hur upphandling ska gå till, framför allt lagen om offentlig upphandling (LOU) och lagen om upphandling inom försörjningssektorerna (LUF). Upphandlingsarbetet ska värna om en sund konkurrens för att säkerställa att skattemedel används så effektivt som möjligt samt ge potentiella leverantörer goda förutsättningar att delta i upphandlingar och göra affärer med offentlig sektor på lika villkor. Upphandlingsarbetet kan också användas strategiskt för att bidra till hållbar samhällsutveckling, exempelvis genom att ställa krav på etisk och miljömässigt hållbar produktion av varor och tjänster.

För att säkerställa krav och minska riskerna kopplat till social hållbarhet arbetar Uppsala Vatten med följande grundläggande krav.

- Antidiskriminering: Leverantörerna ska följa gällande diskrimineringslagstiftning och även ta ansvar för att likabehandling och jämställdhet råder i alla leverantörsled.
- Barns rättigheter: Leverantörerna ska följa FN:s konvention om barns rättigheter och även kontrollera att denna efterlevs i hela leverantörskedjan.
- Anti-korruption: Leverantörerna ska ansvara för att motverka korruption i sin verksamhet.
- Mänskliga rättigheter: Leverantörerna ska följa FN-stadgan för mänskliga rättigheter och Europeiska konventionen för mänskliga rättigheter, samt kontrollera att dessa efterlevs i hela leverantörskedjan.
- Särskilda arbetsrättsliga villkor: Leverantörerna och deras anlitate underleverantörer ska som minimikrav leva upp till nivåer i tillämpbara kollektivavtal avseende lön, semester och arbetstid, samt även uppfylla de lagstadgade skyldigheter avseende anständiga arbetsvillkor och arbetsmiljökrav enligt ILO:s kärnkonventioner som Sverige ratificerat.

Till viss utsträckning tillämpas miljörelaterade krav i många avtal, där exempelvis leverantörer som utför transporter med hållbara drivmedel premieras.

### 3.2.2 Omvärldsfaktorer

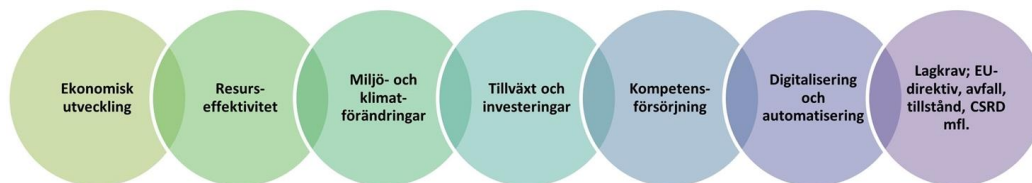
Förändringar och utmaningar i omvärlden påverkar Uppsala Vattens prioriteringar. För att kunna anpassa och förbättra verksamheten på bolaget sker en löpande omvärldsbevakning, med tillhörande analyser och upprättande av åtgärder. Utöver förändringar i styrande lagstiftning är klimatförändringar och möjligheterna att säkerställa en redundant dricksvattenförsörjning de två viktigaste faktorerna som bevakas. Utifrån rådande säkerhetspolitiskt läge krävs analyser av hotbild och att tröskeln höjs för en antagonist som letar sårbara områden att angripa. Kontinuitetsplanering har prioriterats till den mest kritiska delen av bolagets verksamhet och utökade insatser genomförs.

Klimatförändringarna påverkar oss genom längre perioder av torra och kraftigare skyfall. Långa perioder av torra påverkar grundvattennivåerna negativt vilket kan leda till vattenbrist och kvalitetsförändringar i råvattnet. Torkan påverkar även ledningsnätet i form av sättningar i marken, något som kan leda till ett ökat antal läckor.

De naturresurser vår dricksvattenproduktion är beroende av är i flera fall påverkade av miljöföroreningar. Fler kraftiga skyfall får konsekvenser i samhället. I bolagets verksamhet

innebär det till exempel brändningar och översvämningar. Höjda temperaturer påverkar också arbetsmiljön för medarbetarna under årets varmaste dagar.

Uppsala Vatten vill bidra till samhällets klimatomställning, utan att leveranserna av bolagets samhällsviktiga tjänster till kunderna påverkas negativt. Både bolagets verksamhet i sig och förändringar i omvärlden, innebär att vi hanterar ett flertal risker.



### 3.2.3 Intressent och väsentlighetsanalys

Uppsala Vatten arbetar för att ha en långsiktig och öppen dialog med sina intressenter. För att förbättra och utveckla bolagets hållbarhetsarbete i enlighet med intressenternas förväntningar genomför Uppsala Vatten intressent- och väsentlighetsanalys. Avsikten är att både identifiera hur bolaget påverkas av sin omvärld och hur bolaget påverkar omvärlden.

#### 3.2.3.1 Intressentanalys

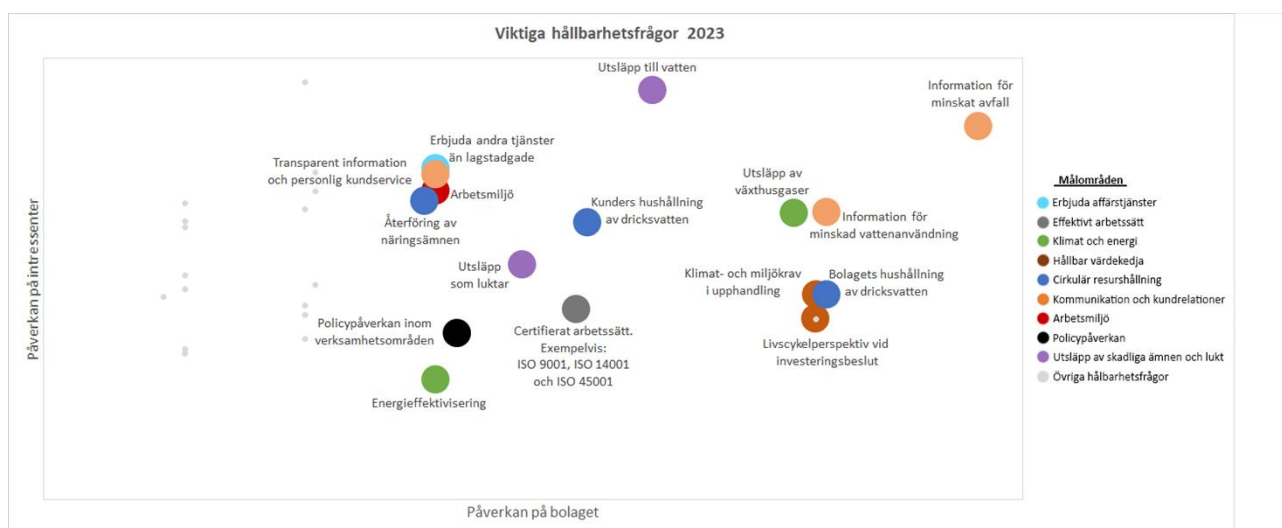
Under 2023 genomförde bolaget en uppdaterad intressentanalys. Med utgångspunkt i tidigare analyser uppdaterades bolagets intressenter och ett antal intressenter prioriterades utifrån deras intressen och inflytande. Input från prioriterade intressenter inhämtades genom en enkätundersökning. De tillfrågade fick svara på vilka hållbarhetsfrågor de ansåg bolaget kunde ha positiv och/eller negativ påverkan på och därmed bör arbeta med i sitt hållbarhetsarbete. Hållbarhetsfrågorna som intressenterna tog ställning till fördefinierades tillsammans med sakkunniga inom bolaget och med utgångspunkt i GRI och det nya EU direktivet om hållbarhetsrapportering (CSRD), med vissa förenklingar. Det fanns även möjlighet att beskriva med fri text om det fanns ytterligare områden som den svarande ville lägga till. Frågan ställdes också inom vilka områden den svarande själv trodde sig ha störst påverkan på samhälle, miljö eller ekonomi (både positivt och negativt).

Intressentundersökningen besvarades av totalt 453 personer.

Intressentgrupp	Viktigaste hållbarhetsfrågor
Bolagets styrelse och ledning	Information om sortering Hushållning av dricksvatten internt Information om minskad dricksvattenkonsumtion
Medarbetare	Ligga i framkant Arbetsmiljö Utsläpp till vatten
Kommunala tjänstepersoner	Information om minskad dricksvattenkonsumtion Förebygga avfall hos verksamheter Krav på leverantörer om mänskliga rättigheter
Näringslivskunder	Hushållning av dricksvatten Kompetensutveckling Arbetsmiljö
Privatkunder	Ligga i framkant Information om sortering Information om vad som kan spolas ner i avloppet
Fastighetsägare	Utsläpp till vatten Inverkan på biologisk mångfald Anpassningar till klimatförändringar
Leverantörer	Krav på bolagets leverantörer om arbetsmiljö Förebygga avfall hos verksamheter CO2-prissättning som en del av underlaget för beslut

### 3.2.3.2 Väsentlighetsanalys

Med stöd av den uppdaterade intressentanalysen utfördes en väsentlighetsanalys. Även bolagets ledningsgrupp prioriterade vilka hållbarhetsfrågor som ansågs vara viktigast. Intressenternas prioriteringar ställdes mot ledningsgruppens för att klargöra förhållandet mellan betydelse för intressenter och för bolaget. Av de frågor som intressenter och bolaget tagit ställning till i intressentanalysen bedöms 16 frågor som de mest väsentliga för Uppsala Vatten.



De frågor som lyfts fram i väsentlighetsanalysen utgör centrala delar i bolagets rapportering och kategoriseras in i nio hållbarhetsområden.



Uppsala Vattens arbete inom prioriterade hållbarhetsområden återfinns i bolagets målområden.

- Hållbar VA- och avfallsförsörjning
- Cirkulär resursanvändning
- Långsiktigt klimatarbete
- Effektiv organisation

### 3.3 Risker och riskhantering

#### Riskregister

Bolagets process för riskhantering följer i stort kommungemensamma riktlinjer och rutiner. Bolaget upprättar årligen ett riskregister som samlar riskvärdering och prioritering med förslag till åtgärder samt hur dessa ska följas upp. Identifierade risker placeras i en riskkategori och poängsätts. De risker som befinner sig i det övre poängintervallet har flyttats över till internkontrollplan. Ett antal kontrollmoment har också tagits fram för att hantera dessa risker.

## Internkontrollplan

Bolagets styrelse upprättar årligen en internkontrollplan som avrapporteras i samband med årsbokslut.

Internkontroll bidrar till

- att verksamheten når sina mål,
- att informationen och rapporteringen om verksamheten och ekonomin är tillförlitlig och rättvisande samt
- att verksamheten efterlever lagar, regler, avtal m.m.

Nedan beskrivs de mest relevanta hållbarhetsriskerna inom bolaget som identifierats i internkontrollplanen.

Väsentliga risker som identifierats inom miljöområdet	
Efterlevnadsrisk	Risker för kostnadsökning, påverkan på samhället och varumärket till följd av att nytt tillstånd för Kungsängsverket inte ges i tid.
Efterlevnadsrisk	Risk att villkor i miljötillstånd inte efterföljs till följd av bristande kontroller och uppföljning.
Omvärldsrisk	Risk för processtörningar på grund av att industrikunder släpper ut saker på spillvattennätet som stör reningsprocessen.
Omvärldsrisk	Det är en risk för förorenat vatten på grund av förändrade markvattenflöden som följd av klimatförändring (torr mark med större sprickor mm).
Omvärldsrisk	Risk för brist på insatsprodukter/råvaror till följd av osäkra försörjningskedjor.
Operativ risk	Risk att våra produktionsprocesser inte kan övervakas som de bör till följd av avbrott i datakommunikation.

Väsentliga risker som identifierats inom personal och sociala förhållanden	
Efterlevnadsrisk	Risk för felaktig hantering av personuppgifter till följd av bristande kunskap.
Efterlevnadsrisk	Risk för bristande förtroende för bolaget till följd av att regler för bisyssla inte följs av medarbetare och chefer.
Efterlevnadsrisk	Risk att leverantörer inte lever upp till den sociala hållbarhetsdimensionen (exempelvis arbetsrättsliga villkor eller mänskliga rättigheter).
Operativ risk	Risk för kompetens- och resursbrist av kvalificerade tekniker och specialkompetenser vilket leder till kvalitetsbrister.
Operativ risk	Risk för brister i arbetsmiljöarbetet som leder till skador eller olyckor till följd av otillräcklig rapportering av risker och avvikelser i verksamheten.
Operativ risk	Risk att bristande områdesskydd och bevakning möjliggör intrång, stölder och sabotage på våra anläggningar.

Väsentliga risker som identifierats inom ekonomi och styrning	
Efterlevnadsrisk	Risk för att intressekonflikter inte uppmärksammas och hanteras vilket bygger missnöje kring bolaget.
Efterlevnadsrisk	Risk att riktlinjer kring anti-korruption och jäv samt upphandlingsregler inte följs vid upphandling vilket skadar förtroende och leder till sämre konkurrens.
Finansiell risk	Risk för att brister i ekonomistyrning till följd av otillräckliga verktyg.
Finansiell risk	Risk att bolagets avsaknad av affärsmodell för näringslivskunder leder till minskade intäkter via fakturering av bolagets varor och tjänster.
Finansiell risk	Risk för ineffektivitet och ökade kostnader till följd av brister i långsiktig samplaneringen och kommunikation med Uppsala kommun avseende utbyggnad och underhåll.
Omvärldsrisk	Risk att Uppsala kommuns krav på utbyggnadstakt förändras vilket påverkar resurser i bolaget.

## 4 Måluppföljning och hållbarhetsredovisning

### 4.1 Hållbar VA- och avfallsförsörjning

Översiktsplanen bedömer att 340 000 personer kommer bo i Uppsala år 2050, en nivå som bolaget behöver kunna möta i den långsiktiga försörjningen. Bolaget arbetar med att stärka dricksvattenförsörjningen, effektiv dagvattenhantering och långsiktiga lösningar för hållbar spillvattenrening i hela kommunen.

Hög servicegrad och tillgänglighet är utgångspunkten för avfallshanteringen i Uppsala och det ska vara enkelt för boende i kommunen att återvinna. Bolaget ska ha kapacitet att ta emot och sortera större avfallsmängder från verksamheter och Uppsala Vattens biogasanläggning ska kunna ta emot större mängder substrat.



#### Underhållsprojekt

Bolaget har under 2023 fortsatt sitt arbete med underhållsutveckling enligt den plan som fanns för året. Bolaget har arbetat med anläggningsregister, teknisk anläggningsinformation, nomenklatur och underhållsprocesser genom två projekt och en förstudie. Ett projekt med mål att ta fram en gemensam process för att underhålla våra anläggningar och nyckeltal för underhåll samt ett för nomenklatur och anläggningsregister.

Projektet har under året utvecklats och implementerat en underhållsprocess. Konfigurering av underhållssystemet, framtagande av styr- och stöddokument samt utbildning i processer och systemstöd för medarbetare har genomförts. Projektet avslutades vid årsskiftet.

Parallellt med implementeringen av processerna under hösten genomfördes en förstudie kring teknisk anläggningsinformation för att fastställa nuläge och önskat läge samt få rekommendationer gällande fortsatt arbete och vägval.

#### Dricksvattenprocessen

Under 2023 infördes Livsmedelsverkets nya föreskrifter om dricksvatten vilket innebär att termerna "otjänligt" och "tjänligt med anmärkning" inte längre används. Det finns endast ett gränsvärde per parameter och antingen klaras gränsvärdet eller så görs det inte det. I de nya reglerna införs nya gränsvärden för bland annat PFAS och uran som börja gälla från och med 2026. Idag värden för PFAS 4 på mellan 5–10 nanogram per liter och 5–15 nanogram per liter för PFAS 21. Med anledning av dessa nya gränsvärden arbetar Uppsala Vatten för att genom en ännu mer effektiv rening sänka halten av PFAS i dricksvattnet ytterligare, bland annat genom investeringar i Bäcklösa vattenverk.

## **Digitala vattenmätare**

För att klara den planerade befolkningsökningen är det viktigt att säkerställa att dricksvattnet ska räcka till åt alla. Förutom god kapaciteten på våra vattenverk krävs en säker leverans och en god kontroll över vattenanvändning och vattenförluster. Idag har Uppsala Vatten fler än 20 000 vattenmätare hos hushåll och verksamheter, som kunden själv läser av och som ligger till grund för debiteringen av bruksavgiften. Under 2023 har arbete pågått med att ta fram en kravspecifikation för upphandlingen av nya fjärravlästa och digitala vattenmätare som ska ersätta dagens mätare i syfte att öka kontroll på flöden och bättre verktyg. Upphandlingen kommer även omfatta fler sensorer på vattenledningsnätet.

## **Kungsängsverket**

För Kungsängsverket väntar bolaget fortfarande på regeringens beslut om tillämpning av gällande lagstiftning innan tillståndsprocessen kan fortsätta. Arbetet med att planera för om- och tillbyggnationen av Kungsängsverket har dock fortsatt under 2023 med antagande om att sökta villkor kommer bli gällande. Principförslaget för ny- och ombyggnation av Kungsängsverket färdigställdes vid slutet av 2023 och förstudier för ny slamhantering och rejektvattenrening har påbörjats.

Pilotförsöken för rening av läkemedelsrester och PFAS har fortsatt under 2023 och är slutrapporterat till Naturvårdsverket. Pilotanläggningen på Kungsängsverket ska fortsatt vara i drift för att samla viktiga lärdomar inför design av en fullskalig anläggning för avancerad rening.

Byggnationen av ny grovrening och försedimentering har fortsatt under 2023 och närmar sig slutet. Under sommaren och hösten 2024 ska de nya anläggningsdelarna tas i drift och kapaciteten för mekanisk rening på Kungsängsverket ökar avsevärt.

## **Reningsverk i kransorterna**


Det pågår förstudier för att höja kapaciteten för samtliga reningsverk som inte klarar målet om kapacitet 10 procent över det framtida behovet. Förstudie Strategi Nordost berör Storvreta, Vattholma och Skyttorp och utreder behovet av om- och tillbyggnationer i alla tre orterna. För- och nackdelar med att leda över spillvattnet från Vattholma och Skyttorp till Storvreta undersöks också. Förstudien pågick hela 2023 och fortsätter under första halvan av 2024. Även i Järlåsa finns önskemål om ökad anslutning men problem med tillskottsvatten i ledningsnätet gör att flödet överstiger dimensionerande hydraulisk kapacitet. Under 2023 påbörjades därför en förstudie för att kartlägga hydrauliska flaskhalsar och eventuella åtgärder för Järlåsa reningsverk.

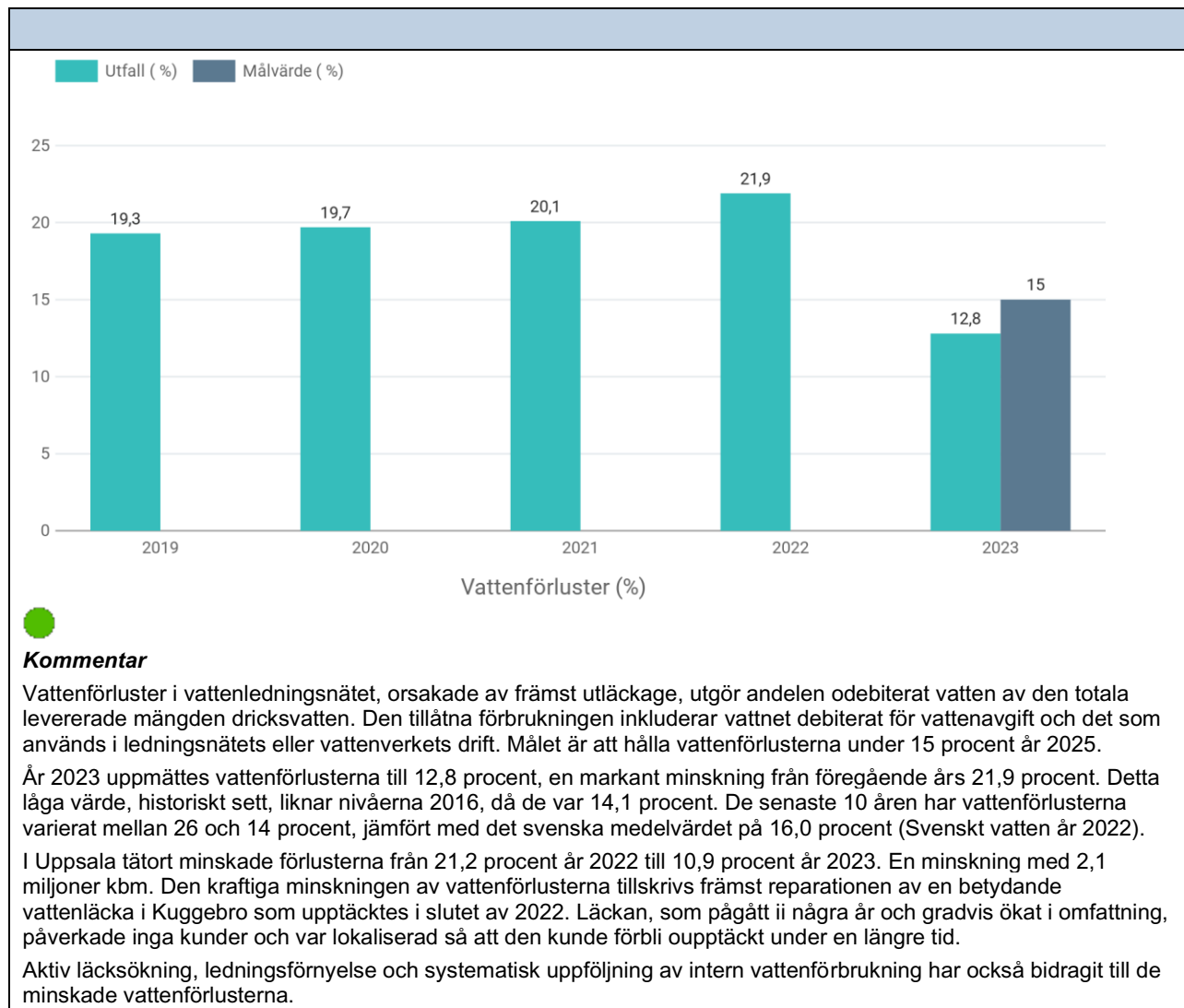
Knutbys reningsverk är i behov av upprustning och förstudien om ett nytt reningsverk ska byggas eller om befintligt ska renoveras färdigställdes under 2023.

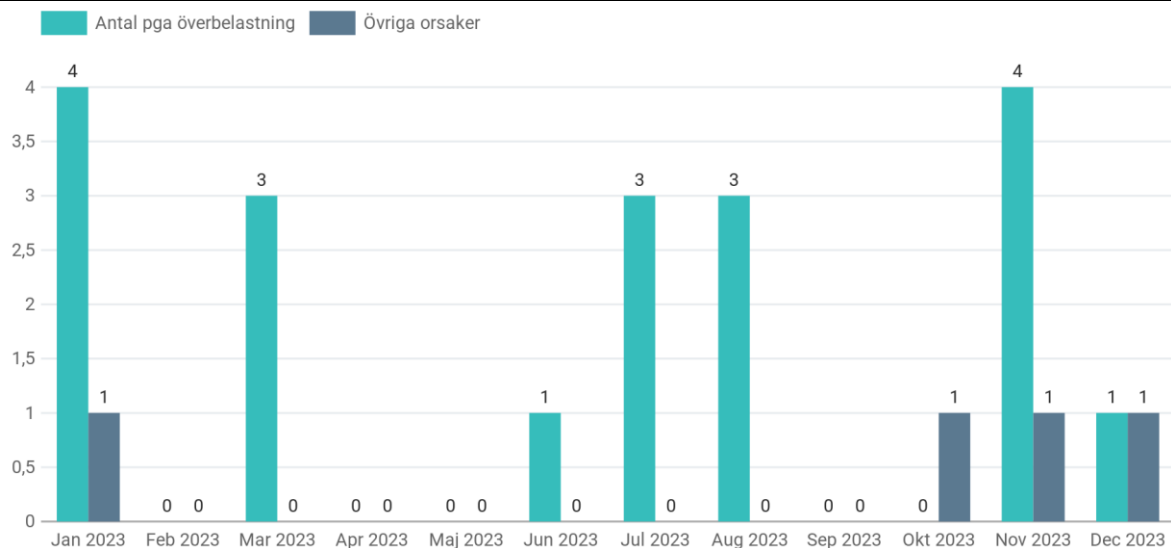


### 4.1.1 Bolagsmål 1: Bolaget ska ha en långsiktig och säker leverans av dricksvatten samt ett omhändertagande av dag- och spillvatten

#### Måluppfyllelse

 I hög grad uppfyllt





Antal bräddningar från spillvattennätet



**Kommentar**

Under året har bräddning från reningsverk, pumpstationer och ledningsnät skett vid totalt 23 tillfällen. Majoriteten av bräddningarna har skett på grund av hydraulisk överbelastning i samband med stora nederbördsmängder eller snösmältning (19 st), vilket leder till höga flöden in till reningsverk och pumpstationer. Resterande bräddningar (4 st) har orsakats av strömvabrott eller brott på ledning.

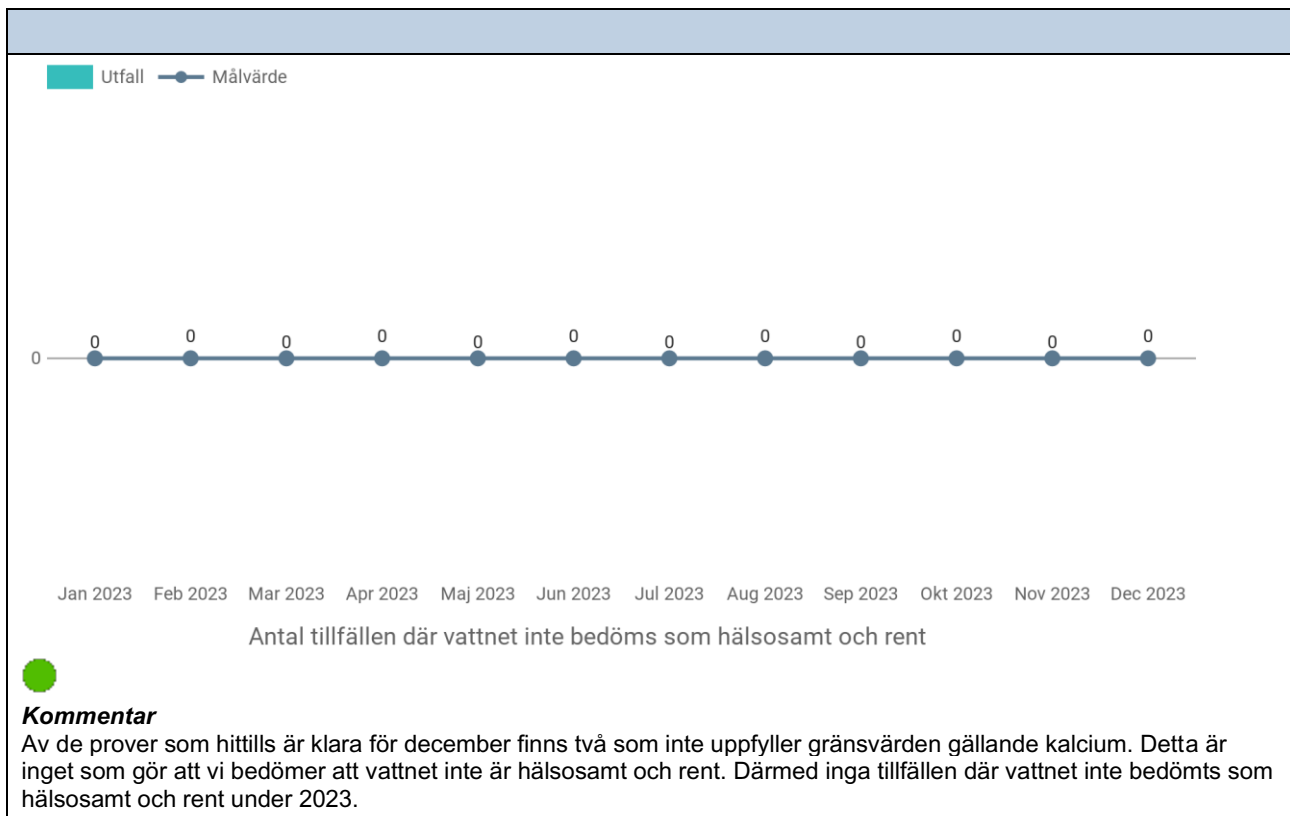


Tillskottsvatten (%)



**Kommentar**

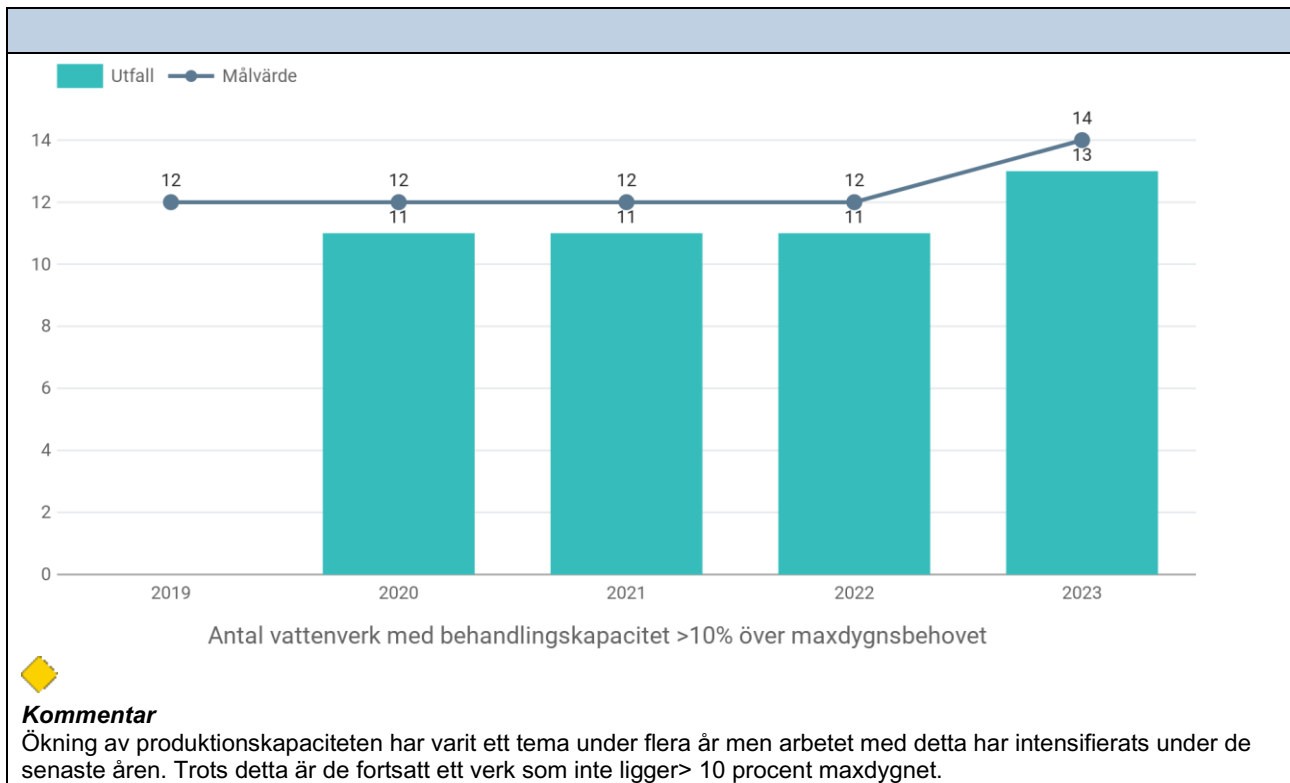
År 2023 ökade tillskottsvattenandelen i avloppsreningsverken till 39,8 procent, jämfört med 32,3 procent år 2022. Målet är att hålla andelen tillskottsvatten under 32 procent. Åtgärder för att minska tillskottsvatten har pågått under både 2023 och tidigare, inklusive förnyelse av otäta ledningar. Ett systematiskt arbete har även startats för att lokalisera och kräva bortkoppling av felaktigt anslutet dagvatten. Effekten av åtgärderna tar tid att synas, och variationen i tillskottsvattenandelen beror i hög grad på årets nederbörd. Under de senaste 10 åren har tillskottsvattenandelen varierat mellan 24 och 38,5 procent, vilket gör årets ökning ovanligt stor. Den höga tillskottsvattenandelen under 2023 kan i stor utsträckning förklaras av att det var ett exceptionellt blött år med en årsnederbörd på 714 mm, jämfört med 583 mm år 2022, vilket var relativt normalt nederbördsmässigt.

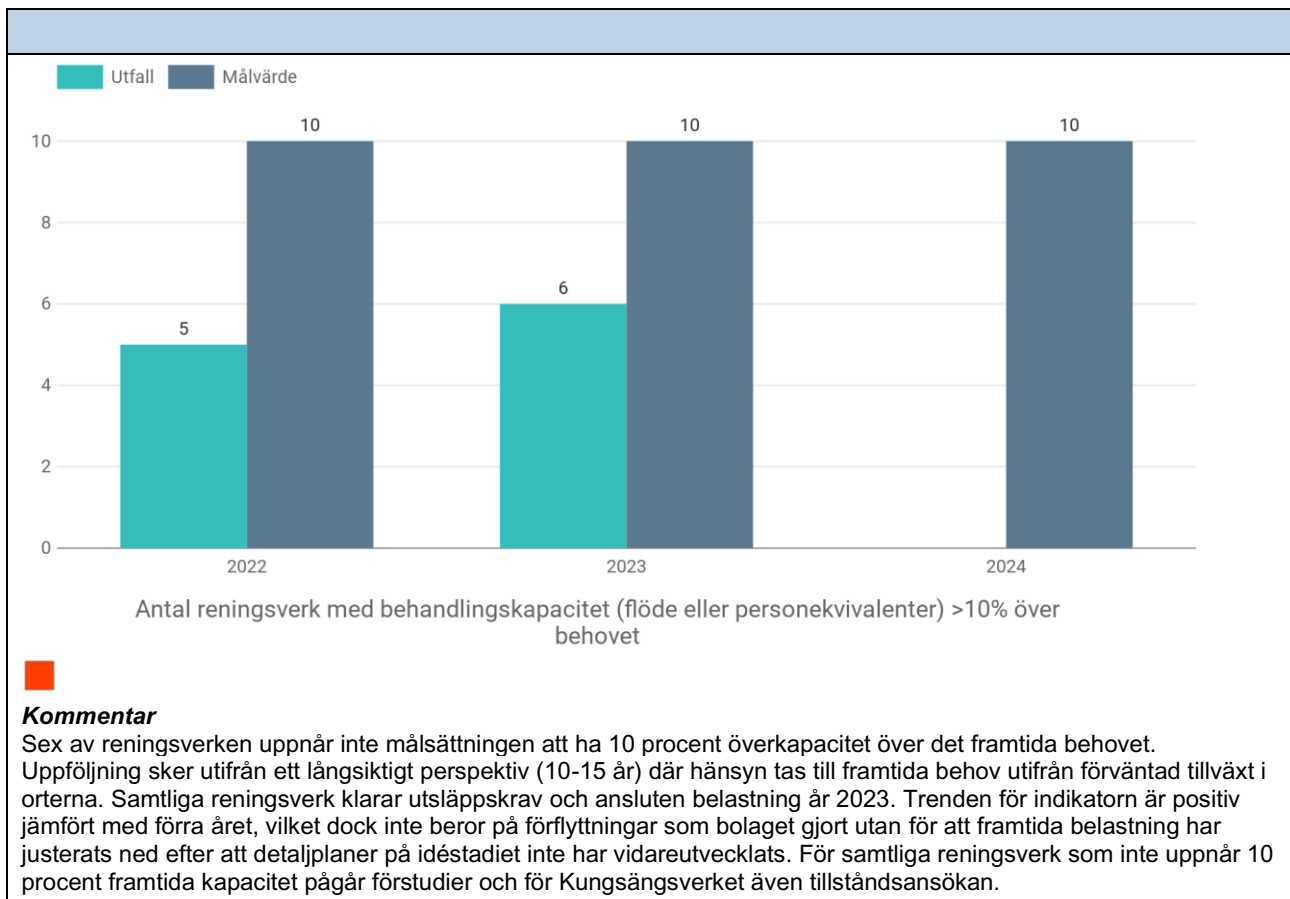


#### 4.1.2 Bolagsmål 2: Bolagets ska säkra kapacitet och kostnadseffektivitet i sina anläggningar för att möjliggöra en fortsatt utveckling av Uppsala

##### Måluppfyllelse

Delvis uppfyllt





## 4.2 Cirkulär resursanvändning

Omställningen till en cirkulär ekonomi och resursanvändning är central för att motverka klimatförändringarna och den resursbrist som vi står inför idag. Frågan är prioriterad på alla nivåer; inom Agenda 2030, EU:s handlingsplan för en cirkulär ekonomi, i Sveriges strategi för omställningen till en cirkulär ekonomi och i de nationella etappmålen.

I avfallsplanen är kommunens vision att Uppsala år 2050 är en cirkulär kommun där vi inte pratar om avfall, bara om resurser. Uppsala Vatten har stor möjlighet att bidra i den hållbara samhällsutvecklingen. Det gör vi genom ansvarsfull användning av råvaror och det vatten som finns i staden.



### Avsättning av material högre upp i avfallstrappan

Under 2023 har Uppsala Vatten fortsatt arbetet med att hitta en långsiktigt hållbar avsättning den restprodukt i form av kalkkorn som bildas i bolagets vattenverk. Årligen produceras omkring 7700 ton kalkkorn på våra vattenverk i Gränby och Bäcklösa. Under året har drygt en tredjedel gått till deponi och resterande mängd till att spridas ut på våtmarker.

På Hovgårdens avfallsanläggning har projekteringen för en ny sorteringsplatta genomförts under 2023. Syftet med en ny sorteringsplatta är att skapa plats för sortering och kvalitetssäkring samt bättre förutsättningar att arbeta med avsättning av material högre upp i avfallstrappan.

### Bolagets vattenanvändning

Dricksvatten är en resurs som används vid Uppsala Vattens anläggningar och i ledningsnätet. I dagsläget har bolaget inte möjlighet att mäta allt vatten som används i den egna verksamheten och det finns behov av att utveckla rutiner och system för registrering av vattenanvändningen. Målet är att kunna skapa en vattenbalans för bolaget som även omfattar, till exempel, användning av råvatten i dricksvattenproduktionen och utläckage i ledningsnätet.

### Minskad vattenanvändning

Bolaget arbetar kontinuerligt med utbildning och kommunikation för att bidra till en minskad vattenanvändning hos kunderna. Under 2023 låg den genomsnittliga vattenförbrukningen på 131 liter per person och dygn vilket är en minskning från år 2022, då vattenförbrukningen låg på 132 liter per person och dygn. Denna minskning konstateras trots att det under året genomfördes förändringar i beräkning av befolkningsunderlaget som lett till minskat antal personer, vilket i sin tur medför en högre beräknad förbrukning per person och dygn, jämfört med tidigare års beräkningar. Trots detta håller således den nedåtgående trenden i sig.


## Minskade avfallsmängder

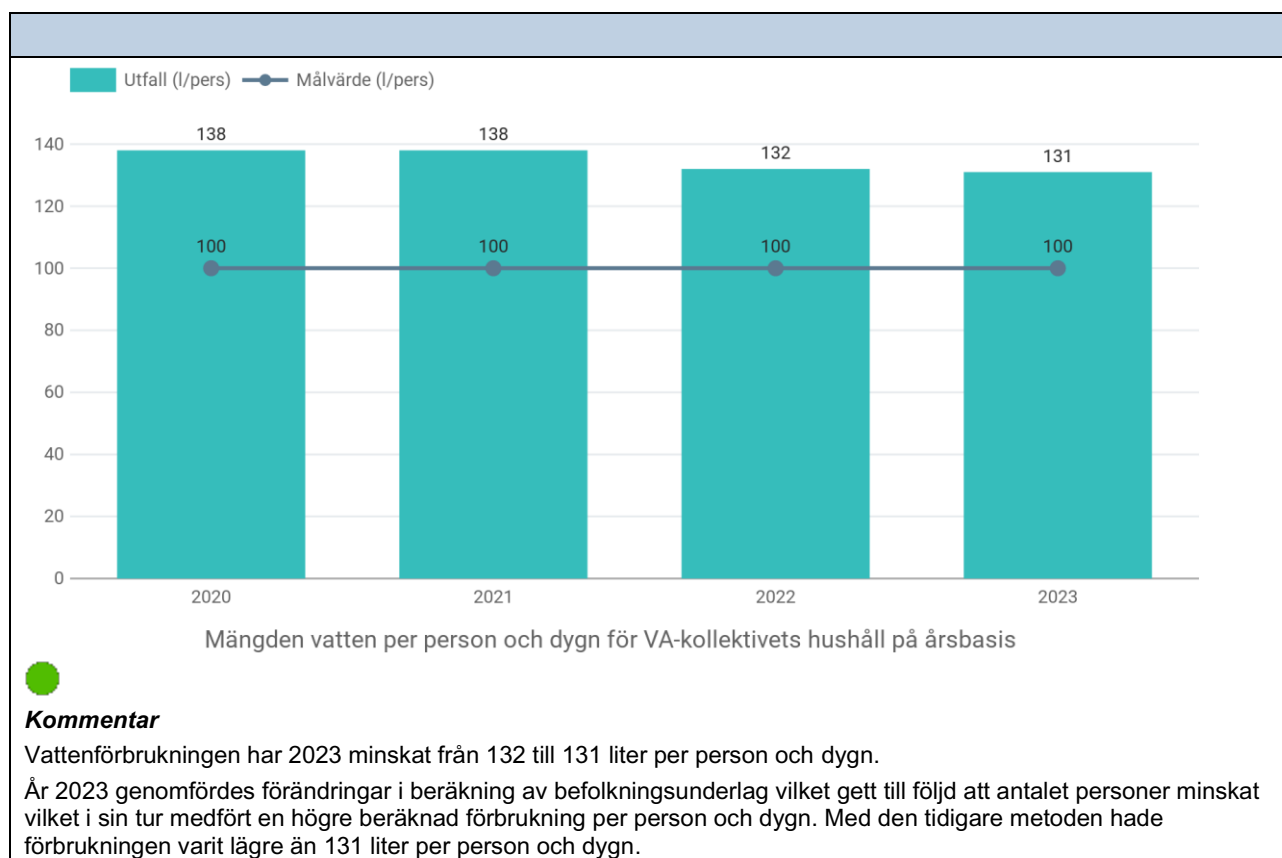
Från och med 1 januari 2024 övertar Uppsala Vatten ansvaret för insamling av hushållens förpackningar, ett steg i den förändring som beslutats av regeringen om att alla fastigheter med bostäder ska ha fastighetsnära insamling av förpackningar senast 2027. Bolaget inför successivt fastighetsnära insamling och våren 2025 byts de två kärnen med insamling av mat- och restavfall ut till fyrfackskärl med insamling av mat- och restavfall, förpackningar och tidningar direkt vid fastigheten. Under 2023 har bolaget arbetat med förberedelser för det nya ansvaret för förpackningar och utbyggnad av fastighetsnära insamling. Inför övertagandet av insamlingsansvaret har bolaget köpt de 32 återvinningsstationer som finns i kommunen samt de 8 stationer som finns i anslutning till bolagets bemannade återvinningscentraler. Målet är att avveckla återvinningsstationerna i takt med att fastighetsnära insamling byggs ut.

I maj invigdes Fyrislunds återvinningscentral. I och med öppnandet av denna anläggning ges bättre tillgänglighet för ökade sorteringsmöjligheter till boende i de sydöstra stadsdelarna. Under året har även möjlighet att återvinna plast- och byggåterbruksfraktionerna påbörjats i liten skala på bolagets återvinningscentraler med målet att de återvinningscentraler som har utrymme kan erbjuda insamling av dessa fraktioner. Under hösten 2023 har bland annat ett projekt påbörjats för att öka återbruk av byggmaterial i samarbete med en privat aktör, i piloten ska produkter som tas emot på återvinningscentralerna finnas till försäljning anslutning till nya material.

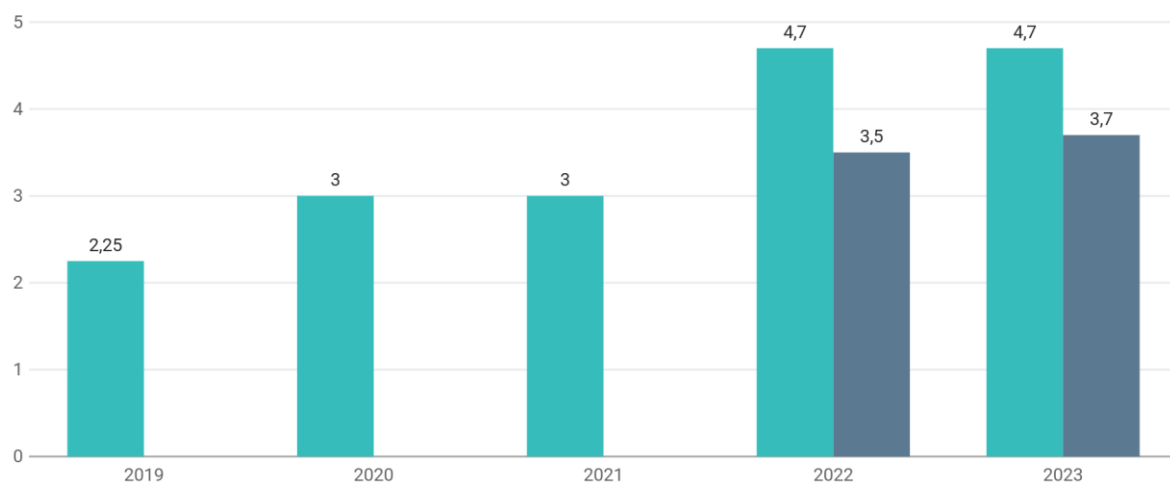
### 4.2.1 Bolagsmål 3: Bolaget ska skapa förutsättningar för ett långsiktigt cirkulärt Uppsala med förebyggande arbete i fokus

#### Måluppfyllelse

 I hög grad uppfyllt



Utfall (%) Målvärde (%)



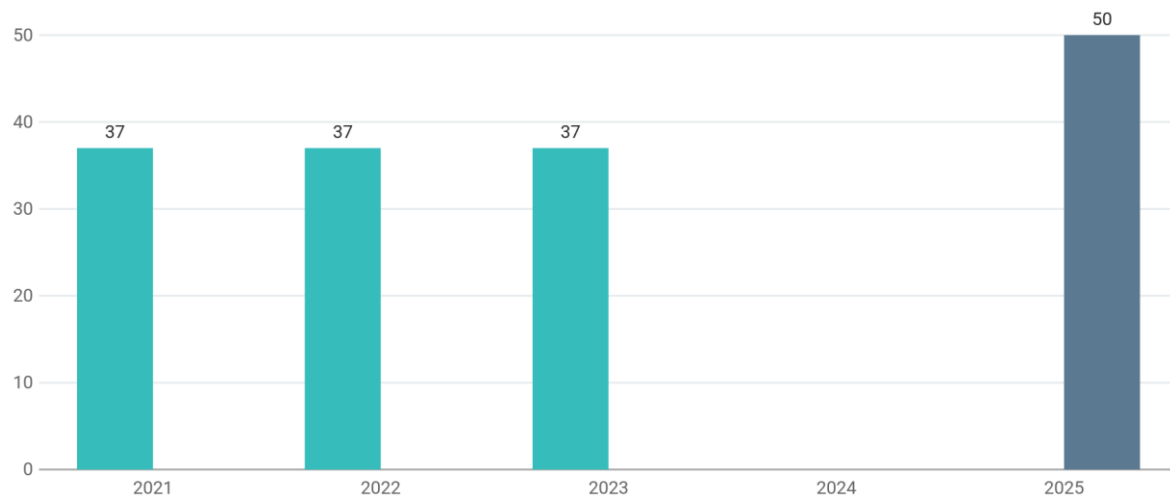
Mängd material och produkter som återanvänds



#### Kommentar

Den årliga statistiken sammanställs av branschorganisationen Avfall Sverige genom den nationella avfallsdatabasen Avfall Web. Då sammanställningen blir klar under våren anges senast kända värde (i detta sammanhang värdet för 2022). Totala mängden insamlat grovavfall från hushåll har minskat de två sista åren.

Utfall (%) Målvärde (%)



Andel avfall som materialåtervinns och förbereds för återanvändning

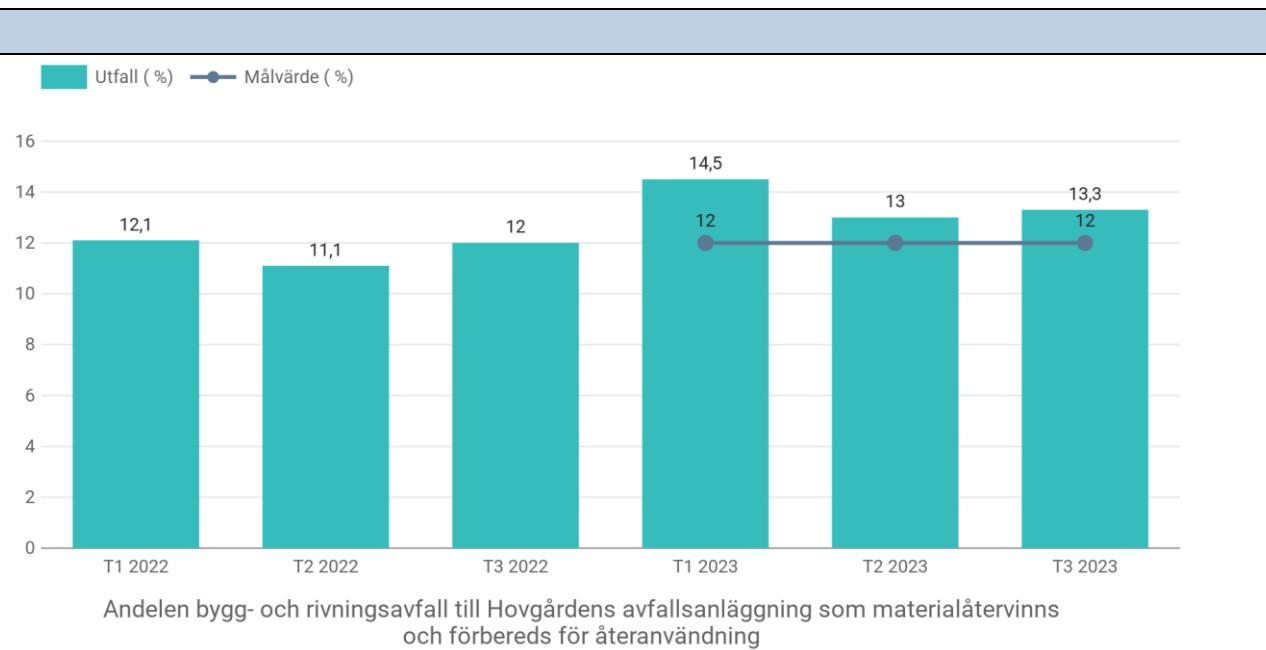


#### Kommentar

Indikatorn sammanfattar den totala återvinningen i kommunen och omfattar även material som inte omfattas av det kommunala ansvaret så som förpackningar.

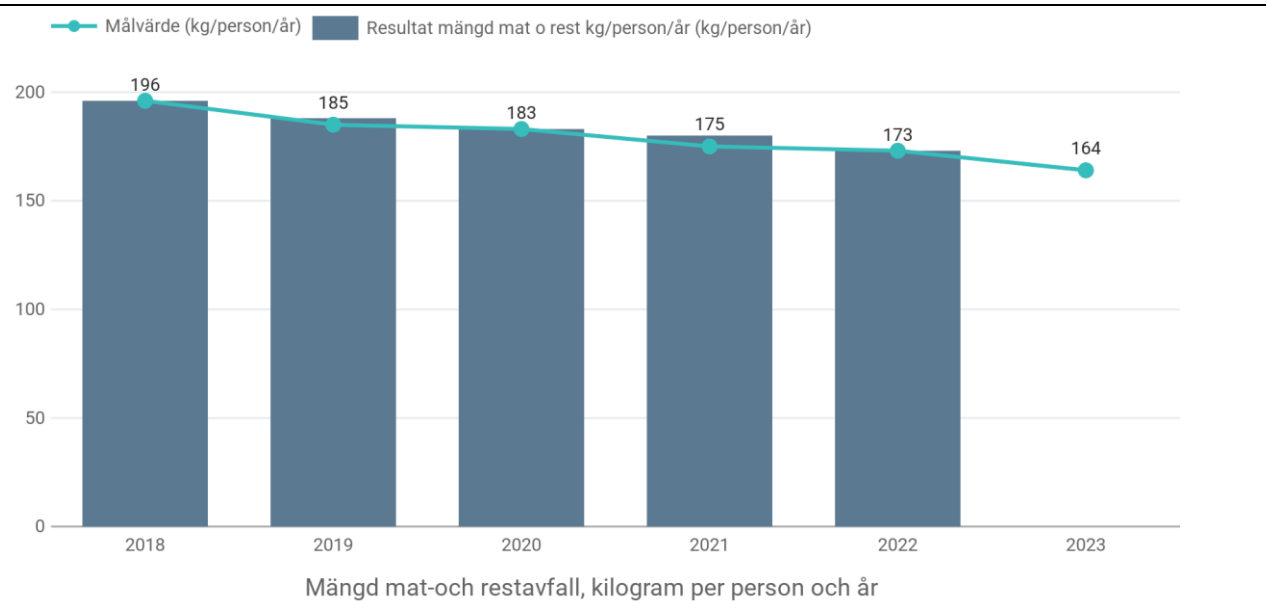
Den årliga statistiken sammanställs av branschorganisationen Avfall Sverige genom den nationella avfallsdatabasen Avfall Web. Då sammanställningen blir klar under våren anges senast kända värde (i detta sammanhang värdet för 2022).

Målvärdet för 2025 är 50 procent vilket innebär att det krävs en större förflyttning än tidigare år för att nå målet. Utfallet för 2021–2022 skiljer sig från föregående års rapportering, detta till följd av ändringar i Avfall Web rörande vad som inkluderas i nyckeltalet. Det ingår ett 40-tal parametrar som ger detta utfall i Avfall Webbs Värderingsrapport. Bolaget har under året undersökt som behöver kompletteras i avfallsprocessen samt vilka effekterna blir.



**Kommentar**

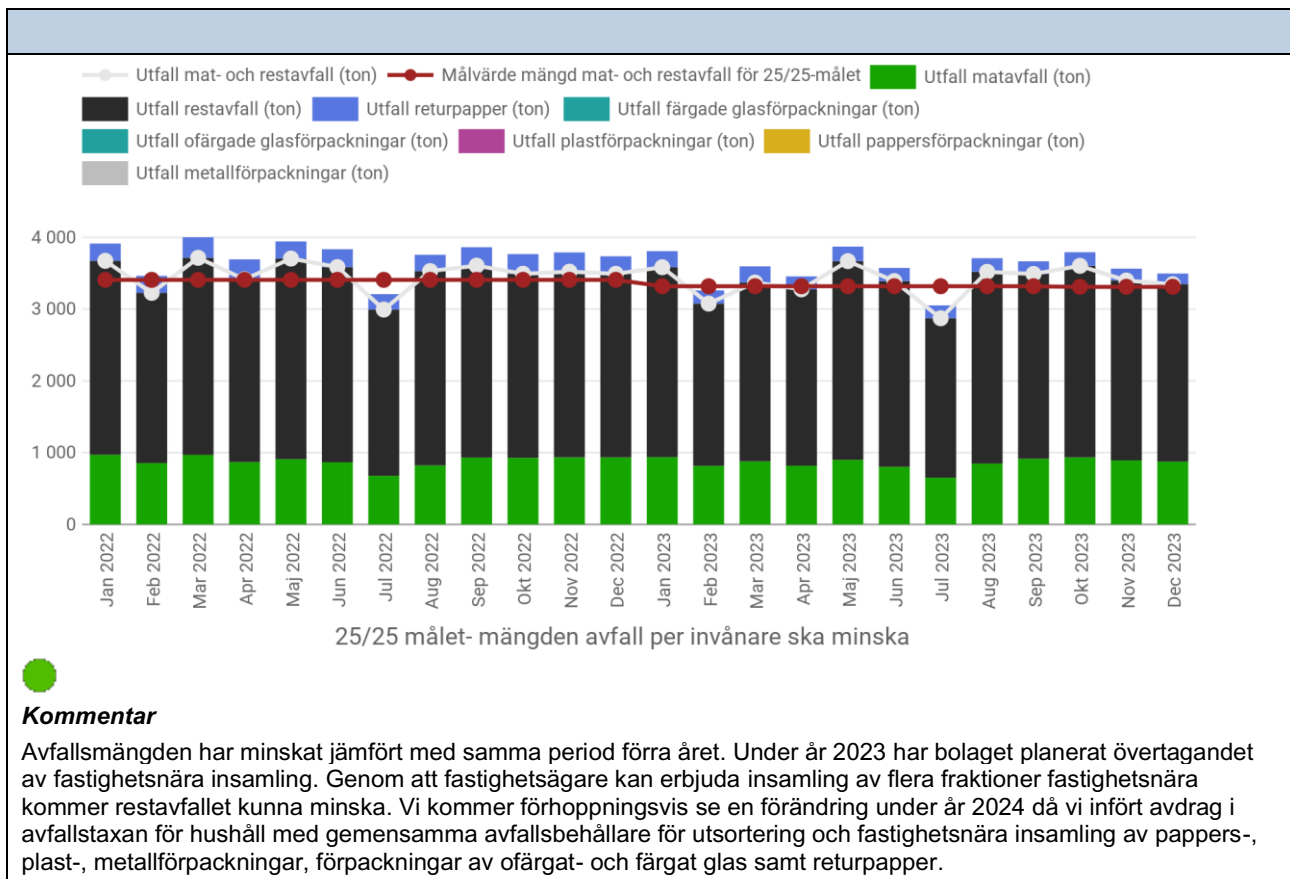
Under 2023 har mängden plast till materialåtervinning ökat vilket bidragit till att målet med ökad trend jämfört med 2022 uppfyllts. Under 2022 började Hogvården sortera ut plast för att skicka till materialåtervinning i stället för att skicka till energiåtervinning. Den nya avsättningen har också varit i gång under hela året jämfört med delar av 2022 vilket bidragit till att målet med ökad trend jämfört med 2022 är uppfyllt.



**Kommentar**


Trenden visar på en minskning av mängden avfall per person men kan inte redovisas definitivt förrän bolaget får in befolkningsmängd som redovisas senare under 2024. Restavfall per person och år har stadigt minskats medan matavfallet är likvärdigt. En kombination av bättre sortering och lågkonjunktur gör att restavfallet minskas. Matavfallets mer stabila resultat beror på att större mängd matavfall sorteras rätt, lades förut i restavfallet, samt att lågkonjunktursens minskade inköp och minskat matsvinn påverkar.





## 4.2.2 Bolagsmål 4: Bolaget ska se avfall, dricksvatten, dagvatten och spillvatten som en resurs

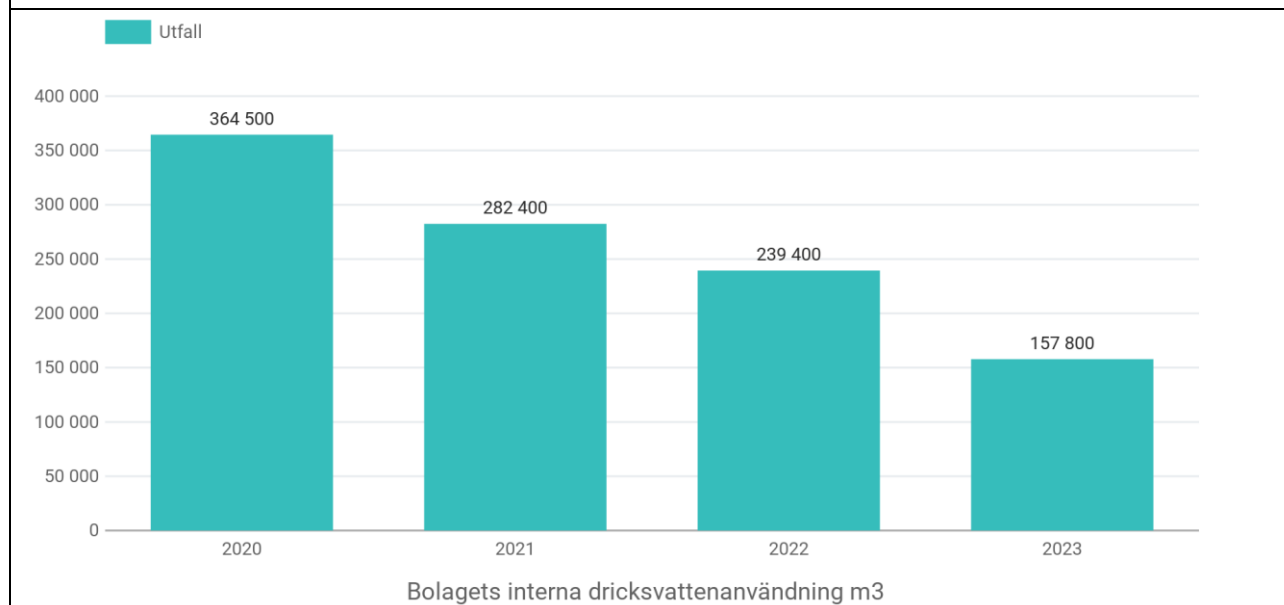
### Måluppfyllelse

 I hög grad uppfyllt



#### Kommentar

Under 2022 återfördes totalt 14 691 ton slam till åkermark, siffror för 2023 är ännu inte tillgängliga. Sedan 2019 har 100 procent av partierna kunnat återföras vilket bidrar till att utveckla lokalt producerad gödning för återbruk.



#### Kommentar

Vattenanvändningen som redovisas omfattar samtliga 10 reningsverk, Vattenlaboratoriet, biogasanläggningen på Kungsängens gård, mellanlagringstationen i Fyrislund, återvinningscentralerna i Björklinge, Boländerna, Librobäck och Lövsalöt samt den nyöppnade i Fyrislund, ett fåtal avloppspumpstationer samt uppskattade volymer som gått åt på ledningsnätet.

### 4.3 Långsiktigt klimatarbete

Som kommunalt bolag ska vi bidra till att nå målet om en klimatneutral kommun 2030, klimatanpassad kommun 2040 och ett klimatpositivt Uppsala 2050. Bolaget ska bedriva ett systematiskt arbete för att minska utsläppen av växthusgaser inom värdekedjan, bolagets mål är att minska utsläppen med minst 50 procent till år 2030 jämfört med 2021.

Klimatförändringarna och konsekvenserna av dem med skyfall, översvämningar och torka påverkar både infrastruktur och anläggningar.



#### Bolagets klimatpåverkan

Bolagets arbete med att minska klimatpåverkan i värdekedjan utgår från den kartläggning av utsläppen som gjordes 2022. Utifrån kartläggningen har bolaget arbetat för minskning av utsläpp genom en rad åtgärder.

Under året har bolaget bland annat deltagit i branschgemensamma projekt för att förbättra metoden för att uppskatta avgången av lustgas och metan från slamhanteringen på Kungsängsverket och Hovgården som är en av de största direkta utsläppskällorna för bolaget. Syftet är också att få en bättre förståelse kring varför metanavgången skiljer sig åt och vilka faktorer som påverkar metanavgången för att i förlängningen kunna genomföra åtgärder som minskar avgången.

Bolaget har arbetat framgångsrikt med att använda förnybara drivmedel i egna fordon och arbetsmaskiner samt med att ställa krav på förnybara drivmedel i upphandlade transporttjänster. Under 2023 har beslut tagits om att detta även ska gälla upphandlade entreprenader och att senast 2027 ska endast förnybart drivmedel användas till arbetsmaskiner och fordon i upphandlade entreprenader. Utsläppen från drivmedelsanvändningen i entreprenader pekades ut som en betydande utsläppspost i bolagets organisatoriska livscykelanalys.

Bolaget har under 2023 övergått från naturgas till att endast köpa biogas för att täcka upp för den efterfrågan på fordonsgas till kollektivtrafik och publika tankstationer som inte kan täckas av egenproducerad biogas. Även detta bidrar till minskad klimatpåverkan hos bolagets kunder och i förlängningen minskade utsläpp i bolagets värdekedja.

#### Vätgassatsning

Under 2023 har bolaget skapat förutsättningar för ett nära och aktivt samarbete med Region Uppsala och Uppsala kommun. Detta har skett genom att skapa dels en "Samverkansgrupp-Vätgas" där beslutsfattare skapar samsyn i uppbyggnaden av en vätgasinfrastruktur i kommunen. Arbetet har bland annat resulterat i att fordonsansvariga för alla typer av fordon inom Region Uppsala, kommunen och Uppsala Vatten samarbetar och genomför en kontinuerlig omvärldsbevakning av utvecklingen av vätgasfordon.

## **Biogasanläggningen**

Biogasanläggningen har de senaste åren arbetat framgångsrikt med att minska den facklade andelen biogas. I november uppgick facklingen för året till 2,50 procent att jämföra 4,77 procent 2022 och 7,54 procent 2021. Den kvarstående facklingen kommer sannolikt vara svårare att reducera och kommer ta längre tid, detta eftersom den beror på otillgänglighet i gasreningsanläggningen. Under 2023 genomförde biogasanläggningen Kungsängens gård investeringar i efterrötning, efterrötkammare samt gasflak och dekomprimering.

Bolaget har under 2023 även fått stöd beviljat från Klimatklivet för att bygga ut biogasproduktionen vilket kommer leda till cirka 25 procent ökad produktionskapacitet för bolaget. Vilket motsvarar en klimatnytta på cirka 4 000 ton CO<sub>2</sub>-ekvivalenter per år när biogas ersätter fossila drivmedel.

## **Bolagets energianvändning**

Bolaget har under 2023 fortsatt att genomföra energikartläggningar av anläggningar. Det konstaterades att för yttre reningsverken har det skett en positiv utveckling och för 5 av 9 reningsverk har energieffektiviteten förbättrats med mer än 30 procent sedan 2010. Totalt sett har den absoluta elförbrukning för samtliga yttre reningsverk minskat med 30 procent vilket beror på både energieffektiviseringsåtgärder och åtgärder som minskat den behandlade mängden avloppsvatten.

Även bolagens vattenverk har energikartlagts och på dessa anläggningar är det oftast några få pumpar – distributionspumparna - som står för majoriteten av elförbrukningen. Under slutet av 2022 hittades en större läcka i distributionsnätet i Uppsala, när denna åtgärdats minskade mängden producerat vatten vilket har lett till en minskad absolut energiförbrukning om cirka 10 procent, samtidigt har dock energiprestandan för vattenverket försämrats då processen inte är lika effektiv vid lägre flöden. Verken är dimensionerade för högre flöden och när de körs på lägre flöden har inte pumparna samma effektivitet.

Bolaget har fortsatt att installera solceller och med start 2023 uppförs den för bolagets hittills största enskilda anläggning om 250 kW installerad effekt på Kungsängsverkets nya försedimenteringsbyggnad. Potentialen för ytterligare anläggningar kartläggs i samband med energikartläggningar och det finns flera anläggningar som har goda förutsättningar för tak- eller markbaserade solcellsinstallationer.


## **Klimatanpassning**

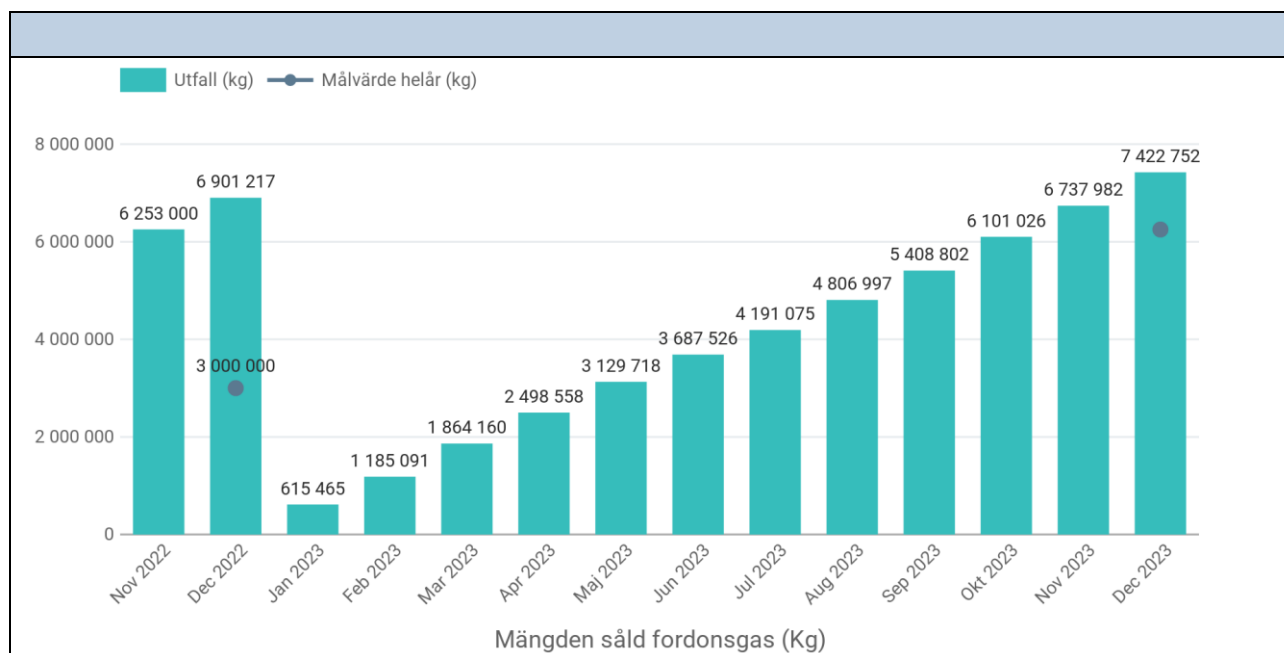
Under 2023 har bolaget fortsatt projektleda framtagandet av den kommunövergripande skyfallsplan där skyfallskartering, konsekvensanalys och en strukturplan för vatten tagits fram. Planens syfte är att möjliggöra klimatanpassningar och identifiera åtgärder som kan minska problemen som uppstår vid skyfall. Under året har en prioritering av åtgärder arbetats fram.

Bolaget har också arbetat med att ta fram en vattentjänstplan för Uppsala kommun utifrån nya lagkrav. Vattentjänstplanen visar vilka områden kommunen bedömer att allmänt vatten och avlopp behöver byggas ut inom de närmsta tio åren. Till vattentjänstplanen har även åtgärder för att skydda allmänna VA-anläggningar vid skyfall tagits fram. Detta har skett parallellt med kommunens skyfallsplan. Åtgärder som tagits fram ska vara inom bolagets rådighet vilka behöver vidtas för att säkerställa funktion vid ökad belastning på grund av skyfall.

### 4.3.1 Bolagsmål 5: Bolaget ska minska utsläpp av växthusgaser

#### Måluppfyllelse

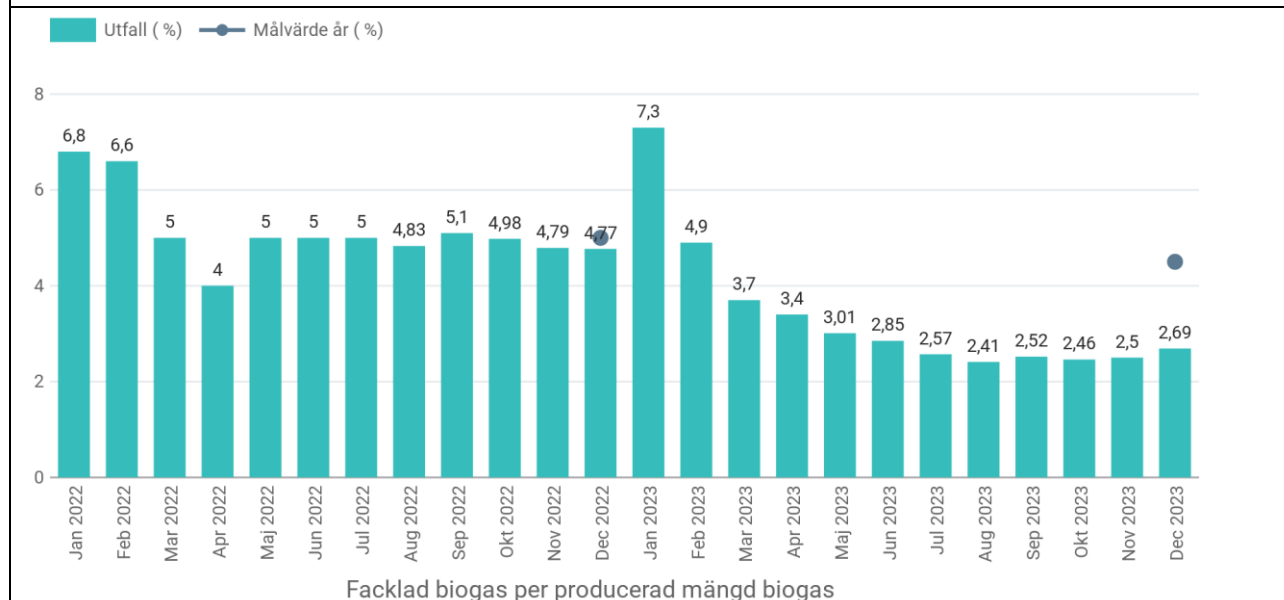
 Delvis uppfyllt



#### Kommentar

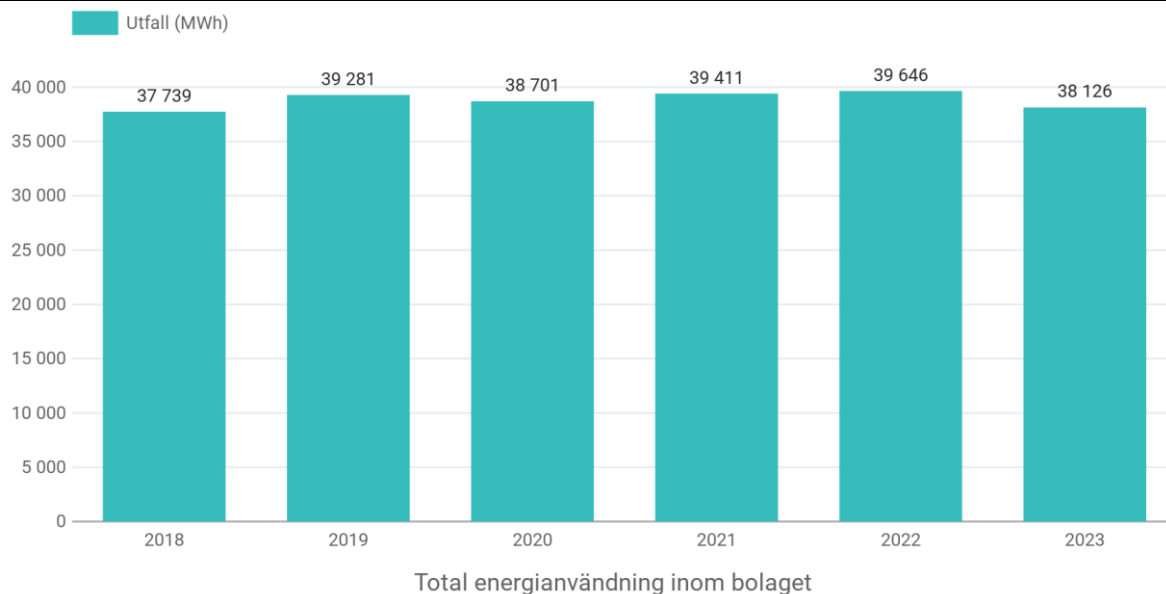
Utfall december: 684 769 kg, ack. helår 7 422 752. Utfallet är i paritet med föregående år. Egen produktion 2023 var 98 000 kg (2,4 procent) högre och inköpta mängder 343 000 kg (12,9 procent) mer än 2022.

Försäljningen till publika tankstationer 2023 var 7,7 procent mer, till regionbussarna 9,3 procent mer och till stadsbussarna 6,3 procent mer än 2022. Högre efterfrågan från nya sopbilar och lastbilar på de publika tankstationerna, och från fler stadsbussar och regionbussar än 2022, har lett till större gasinköp. Inköpt mängd biogas har ökat med 47 procent, medan inköpt mängd naturgas har minskat med 50 procent.



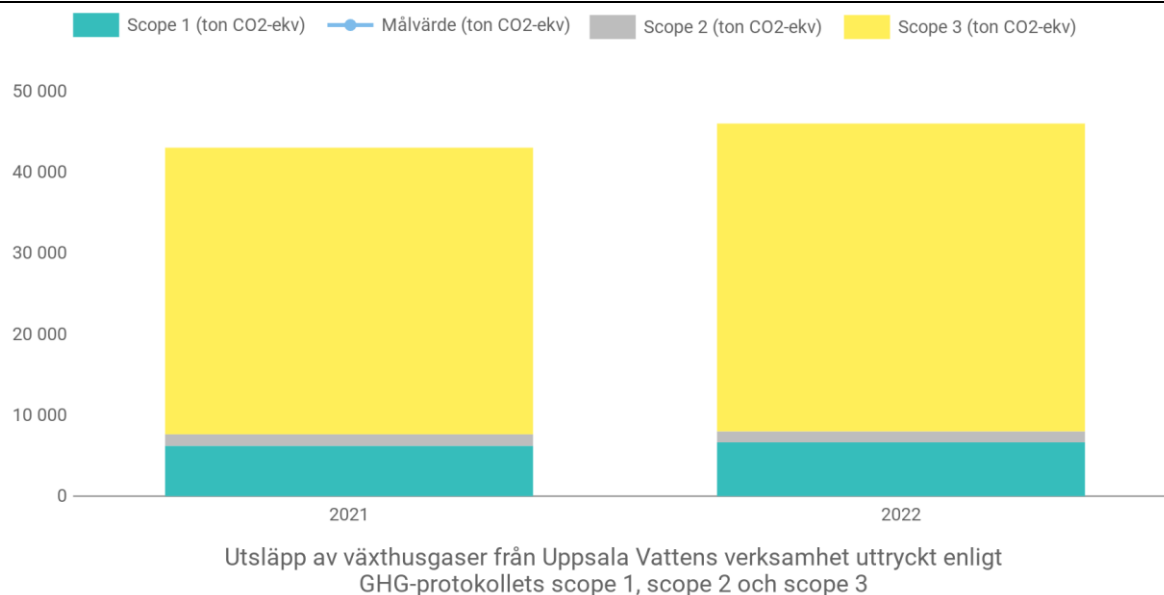
#### Kommentar

Utfall december 4,6 procent, ack helår: 2,69 procent. Utfallet är långt under målvärdet och en minskning i jämförelse med föregående år. Gasrening 2 på Kungsängsverket har rustats upp och togs åter i drift under september, vilket kan ha minskat mängden gas som måste facklas när gasrening 3 stannar. En generell högre efterfrågan kan bidragit till färre tillfällen när produktionen överstigit efterfrågan vilket annars leder till fackling.



### Kommentar

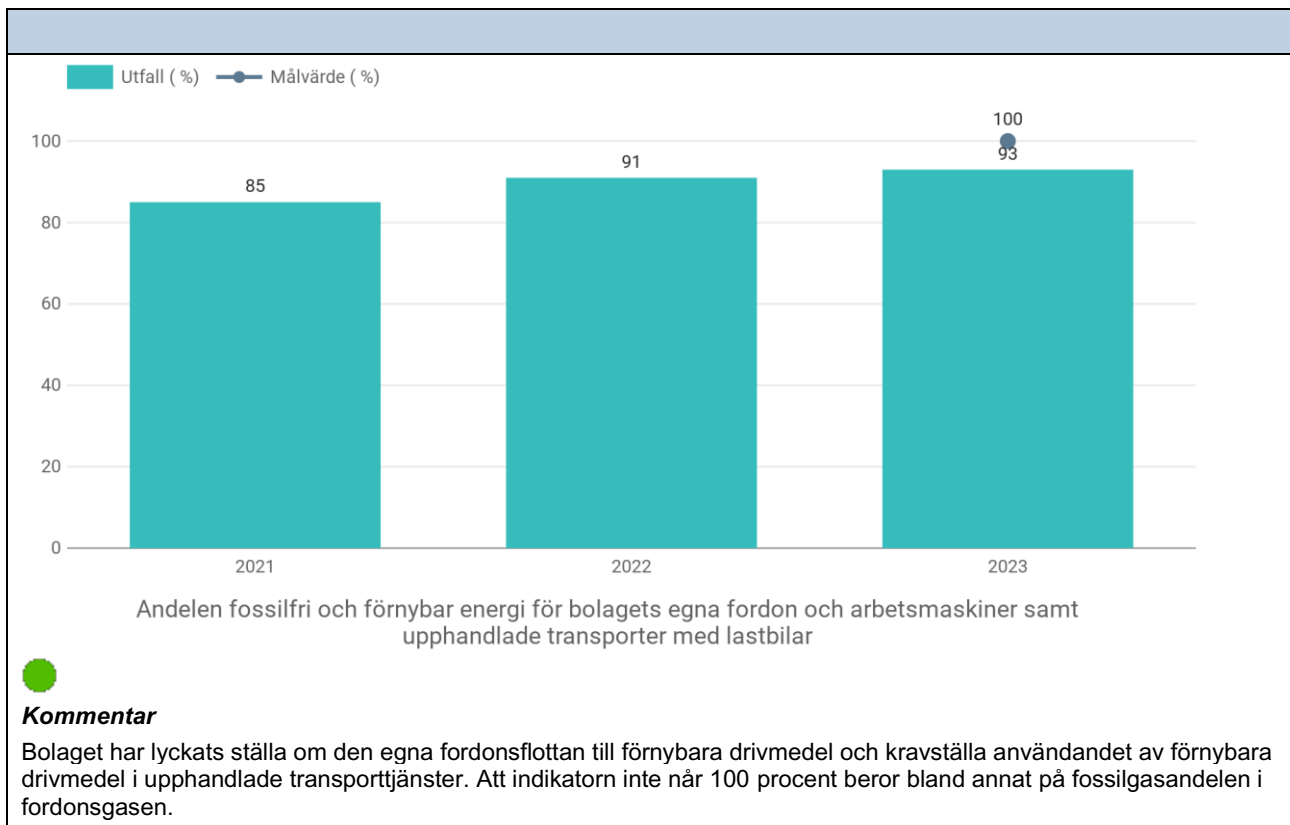
Energianvändningen har minskat tack vare energieffektiviseringsåtgärder och en minskad vattenproduktion, en stor vattenläcka upptäcktes och åtgärdades under slutet av 2022 vilket har lett till minskade mängder producerat dricksvatten. Målvärdet för denna indikator är att utfallet ska minska.



### Kommentar

Indikatorn följs upp med 1 års eftersläpning.

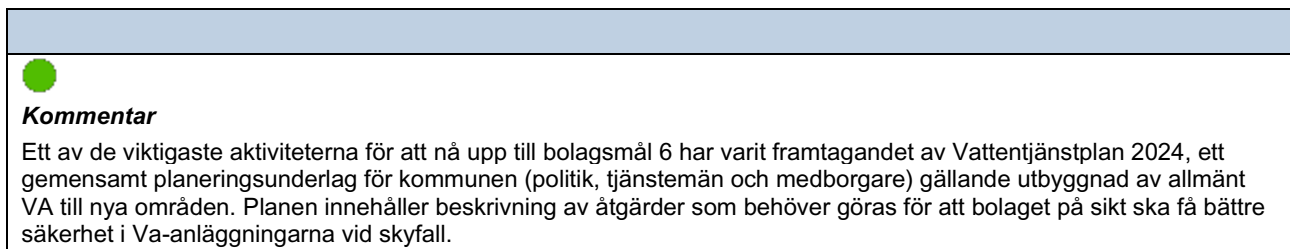
Utsläppen ökade en del i scope 3 under 2022 jämfört med 2021, vilket berodde på en ökad försäljning av fordonsgas till kollektivtrafiken som inte kunde ske med endast biogas utan en del av mängden utgjordes av fossilgas (naturgas). Utsläppen i scope 3 ökade även på grund av större mängde grovavfall som gick till energiåtervinning och där utsläppen framför allt kommer från innehållet av plast i avfallet. Målvärdet för 2030 är cirka 21 000 [ton CO2-ekv].



### 4.3.2 Bolagsmål 6: Bolagets anläggningar ska vara rustade för miljö- och klimatförändringar

#### Måluppfyllelse

I hög grad uppfyllt



## 4.4 Effektiv organisation

En effektiv organisation är en förutsättning för att bolagets verksamheter ska fungera. Det bolagsövergripande arbetet med kvalitet, ekonomi och organisation genomsyrar och stödjer det som är bolagets kärnverksamheter. Den ekonomiska styrningen och uppföljningen i bolaget ska under planperioden göra en förflyttning som ger verksamheterna de förutsättningar som krävs för en effektiv och ändamålsenlig leverans.



### Ekonomisk hushållning

Det är viktigt för bolaget med en hållbar samhällsbyggnad, god ekonomisk hushållning och långsiktig planering för att säkerställa finansieringsbehoven, men även för balansen mellan kostnader och intäkter över tid. Inflationsökningar och räntehöjningar påverkar bolaget. Det leder till att bolagets kostnadsmassa starkt har påverkats. Räntekostnaderna ökar till följd av bolagets ambitiösa investeringsplaner som till stor del är lånefinansierat.

Bolaget har under första halvåret av 2023 påbörjat ett särskilt arbete med att se över effektiviseringar i verksamheten. Ett 60-tal olika effektiviseringsinitiativ har beslutats eller utreds vidare för kommande beslut.

### Digitalisering

En digital färdplan för bolaget antogs under mars 2023 och bolaget har påbörjat implementation av planen i samverkan med bolagets process- och förvaltningsorganisation. Den digitala färdplanen beskriver de effekter bolaget på sikt vill uppnå med digital teknik och hänger samman med att vi ska utveckla digitala välfärdstjänster för att erbjuda en enklare vardag för medborgare, en öppnare förvaltning, ett effektivt resursutnyttjande.

Under 2023 har bolaget implementerat ett kundärendehanteringssystem. Systemet bidrar till att de medarbetare som hanterar kundärenden kan följa alla kundens kontakter inom bolaget. Detta medför att kundservicen ökar då en kund snabbt kan få besked om status på sitt ärende.

### Medarbetaren

Bolaget har under 2023 genomgått en gedigen utbildningsinsats med all personal för att etablera partnerskap i arbetsgruppen och utveckla en lärande miljö. Samtliga chefer har genomfört Klart ledarskap, en fyra dagars utbildning. Medarbetarna har i blandade grupper påbörjat Klart partnerskap med samma grund.

I den medarbetarundersökning som genomfördes i september 2023 deltog 90 procent av Uppsala Vattens medarbetare. Enligt undersökningen ökade bolagets *Nöjd Medarbetarindex* till 80 procent i jämförelse med 73 procent i senaste undersökningen från 2021. Samtliga arbetsgrupper har tagit fram handlingsplaner för att bibehålla det goda resultatet och för att arbeta med förbättringsområden.





Inom arbetsmiljöområdet har flera aktiviteter genomförts för att öka rapporteringen av riskobservationer. Det har genomförts flertalet arbetsmiljöutbildningar på grundläggande nivå. Förväntad effekt av utbildningarna är ökad kompetens, fler riskobservationer och färre olyckor.

Bolagets arbete för att motverka korruption består av flera delar. Intressekonflikter motverkas primärt av framtagna riktlinjer för mutor och jäv vilka finns tillgängliga via bolagets personalhandbok. I den egna verksamheten omsätts respekt för mänskliga rättigheter till arbetet med medarbetaren samt bemötandet av kunder och andra intressenter. Krav på respekt för mänskliga rättigheter i värdekedjan ingår i upphandlingsarbetet och kommer att förtydligas ytterligare där. Under 2022 infördes en visselblåsarfunktion som är tillgänglig via både intranät och webben. Funktionen hanteras av extern part. Inget ärende inkom via funktionen under året.

### **Kvalitetsarbete**

Inom ramen för bolagets kvalitetsarbete har flertalet förflyttningar skett under året. Bolaget har kravställt, konfigurerat och implementerat ett nytt dokumenthanteringssystem som möjliggör för ytterligare effektiviseringar i arbetet med att administrera och tillgängliggöra dokument för bolagets medarbetare. Bolagetsprocesser har fortsatt utvecklats med särskilt fokus på att definiera roller och ansvar, informationstillgångar samt kontinuitetshantering för kärnprocesserna samt underhållsprocessen.

### **Verksamhetsskydd**

Bolaget fortsätter att förstärka och utveckla krisberedskapen genom flera olika initiativ. Ett omfattande arbete inom kontinuitetshantering startade upp under året för att säkerställa att bolagets kärnverksamheter kan bedrivas utan oacceptabla avbrott vid olika händelser. En viktig del inom kontinuitetshanteringen är tillgången till reservkraft där en förstärkning pågår både rent tekniskt genom inköp av utrustning och genom förstärkning av organisationen som ska hantera reservkraften. Krisledningsorganisationen har utvecklats ytterligare bland annat genom stabsutbildning för att säkerställa en effektiv styrning vid kriser.


Arbetet med brandskydd inom bolaget har varit i fokus och styrningen inom området har aktualiserats. Under slutet av året påbörjades brandskyddsutbildning av den operativa personalen på bolaget för att ytterligare stärka förmågan inom brandskydd och därigenom minska risken för och konsekvenserna av en brand.

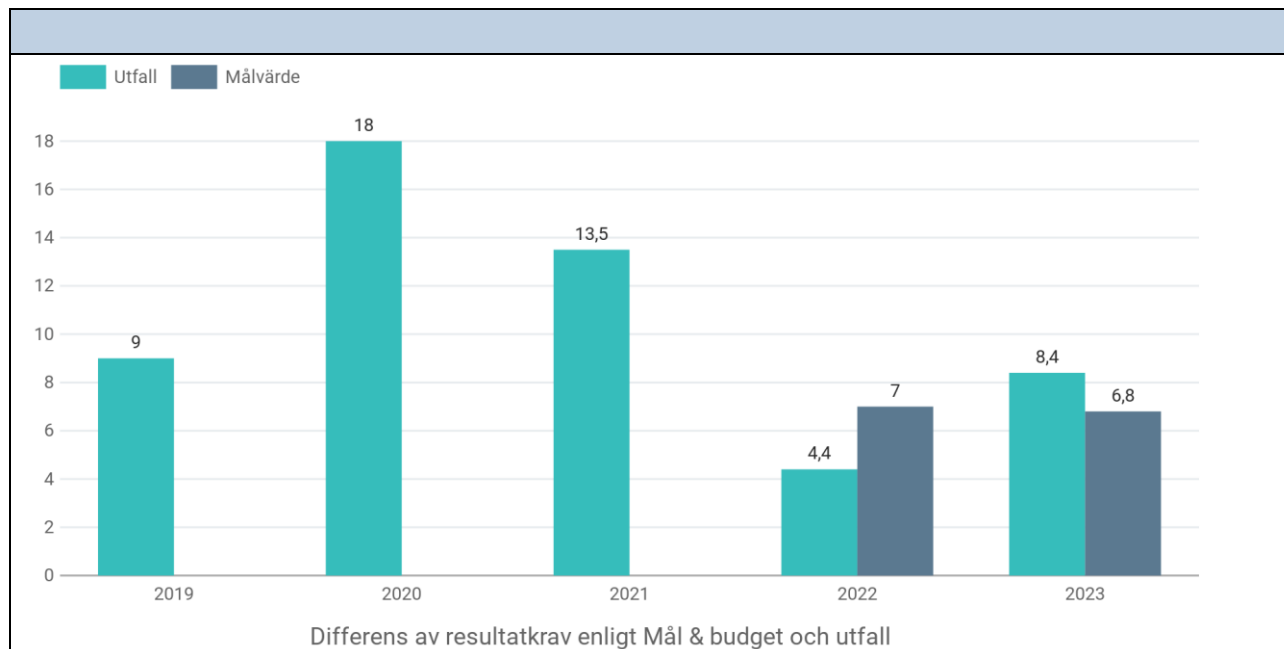
Under året har bolaget jobbat med krigsorganisationen för att identifiera vilka arbetsuppgifter som ska prioriteras vid höjd beredskap samt hur bolaget då ska bemannas. Detta arbete har involverat samtliga verksamheter och kommer resultera i att stora delar av bolagets personal kommer att krigsplaceras. För att skapa en gemensam grund för bolagets arbete med totalförvarsplaneringen har samtliga på bolaget genomgått Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps webbutbildning i totalförvar.

Informationssäkerhetsarbetet har fortsatt under året genom både utbildningar av personalen och utökad stöd och vägledning i de styrande dokumenten för att uppnå en effektiv och säker informationshantering. Arbetet med att skydda bolagets anläggningar har fortsatt med fokus på dricksvatten. Förutom fysiska åtgärder har bolaget även ansökt och fått beslut på att de två största dricksvattenanläggningarna är skyddsobjekt.

#### 4.4.1 Bolagsmål 7: Bolaget ska ha en ekonomisk styrning och uppföljning som bidrar till god ekonomisk hushållning

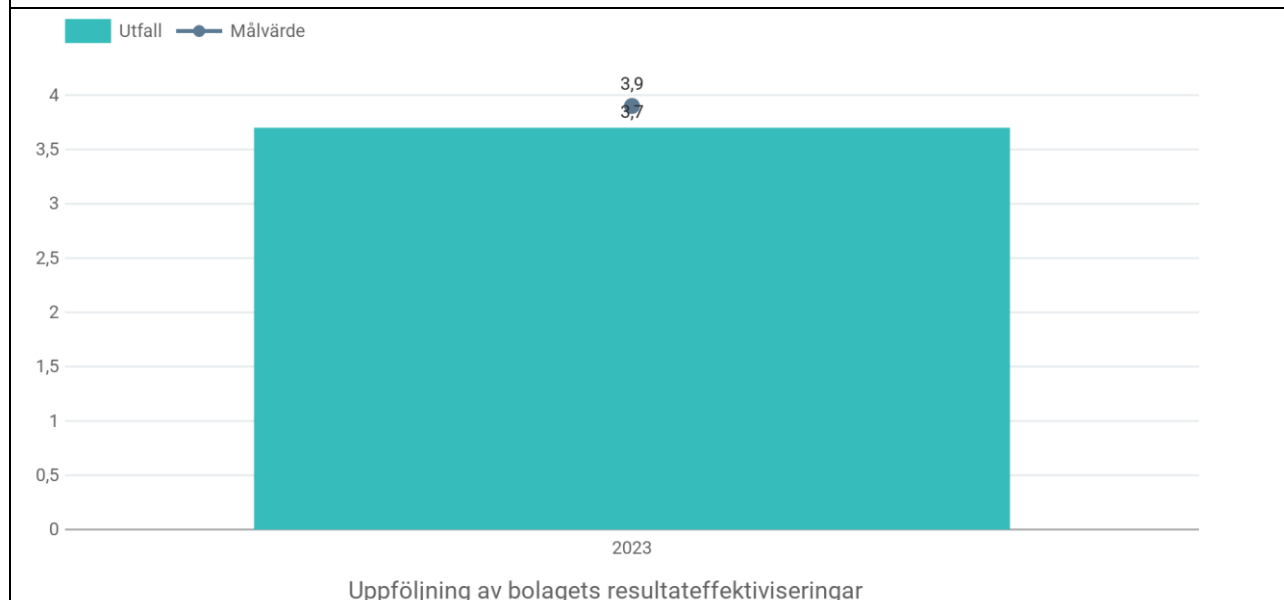
##### Måluppfyllelse

 I hög grad uppfyllt



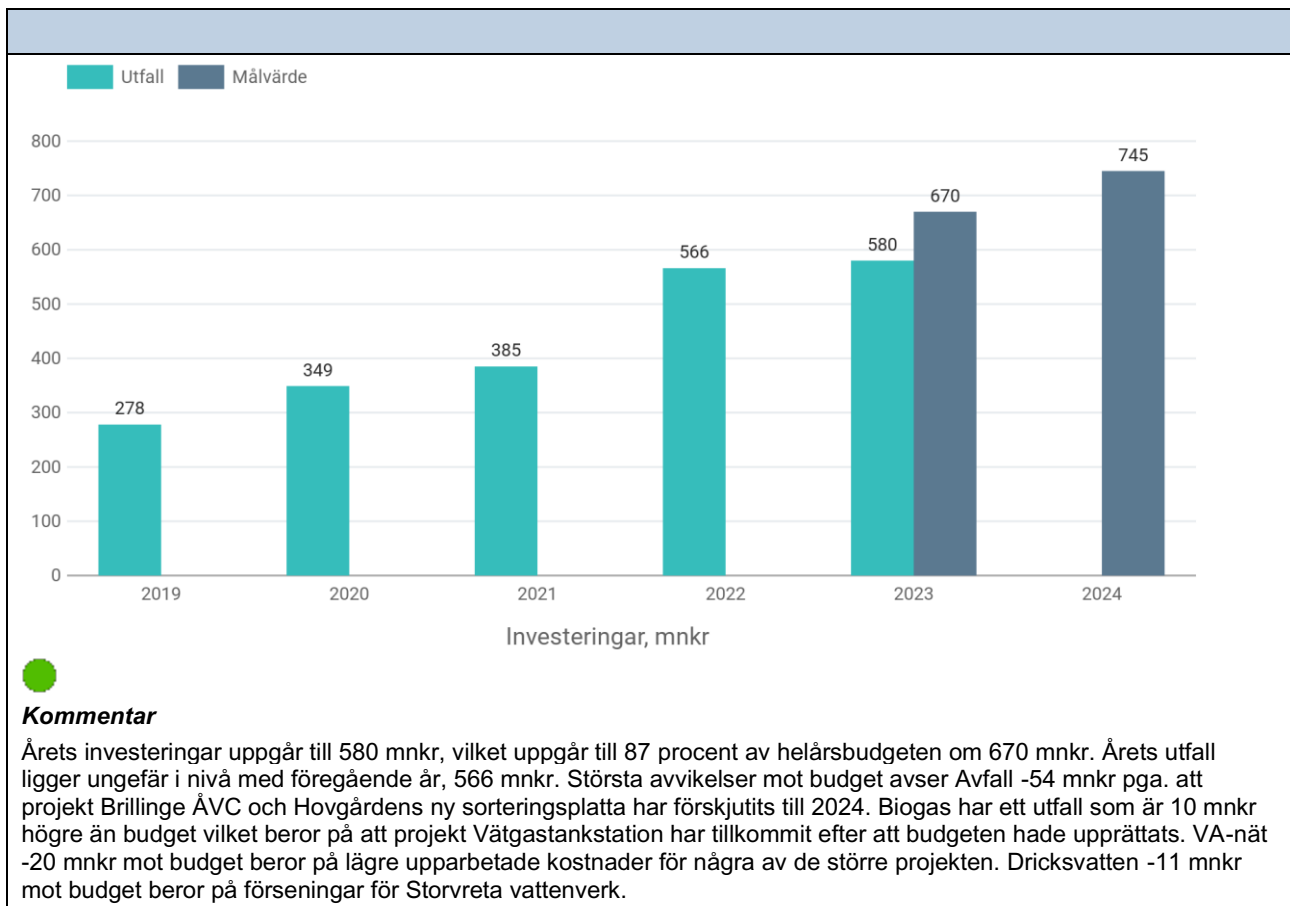
##### Kommentar

Bolaget gör ett resultat efter finansnetto på +8,4 mnkr tom december, vilket innebär att utfallet är högre än resultatkravet. (resultatkrav 6,8 mnkr). Största påverkan på årets resultat är erhållet produktionsstöd på biogas. Produktionsstöd har bokförts för både 2022 och 2023. Hovgårdens bidrag till resultatet är lägre än förväntat främst då intäkterna är lägre pga. rådande konjunktur.



##### Kommentar

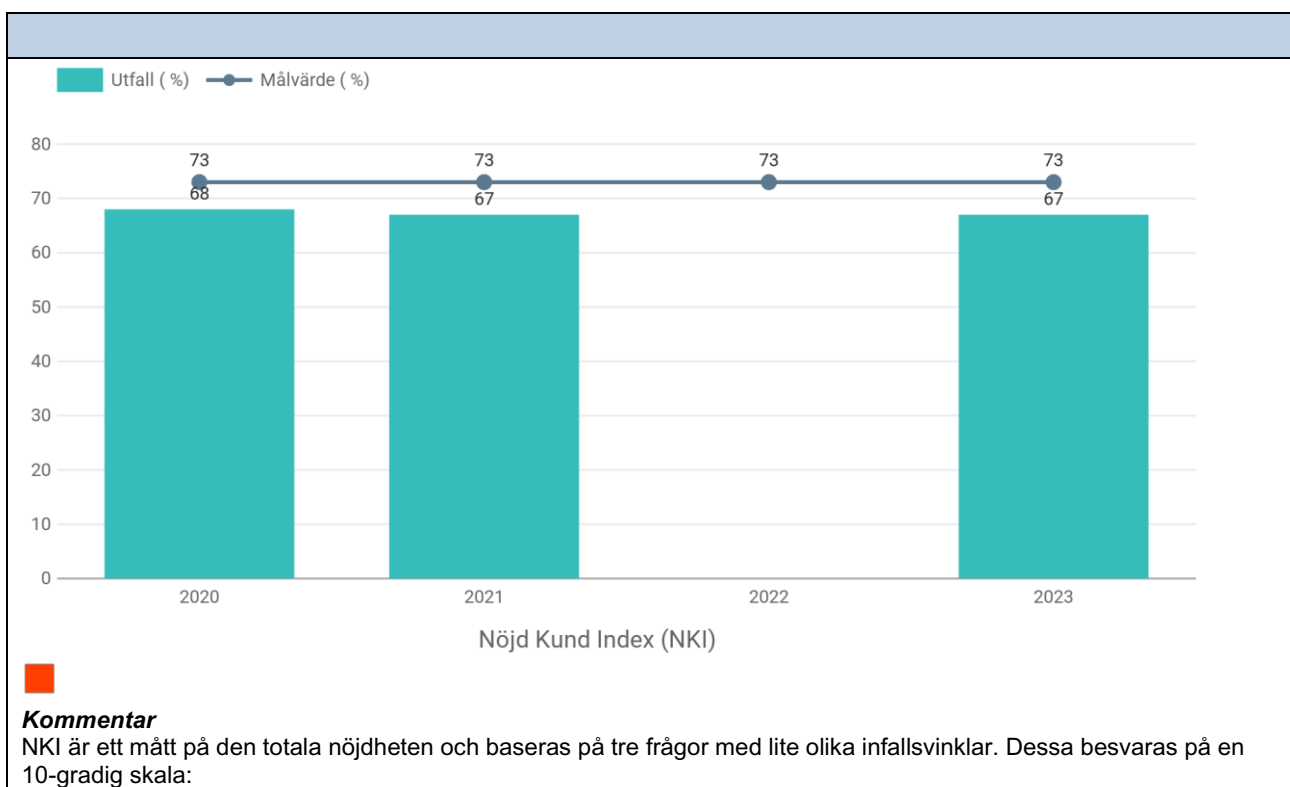
Under året uppgår bolagets effektiviseringar till 3,7 mnkr, i bolagets förslag uppgick effektiviseringarna till 3,9 mnkr. Flertalet av aktiviteterna är uppfyllda exempelvis minskning av vissa konsultkostnader. Andra överträffar målbilden, såsom ökad produktion under perioden oktober - december för biogas. Det finns även vissa effektiviseringar som efter genomgång inte har kunnat genomföras. Överlag har arbetet varit positivt för bolaget och arbetssättet fortgår.



#### 4.4.2 Bolagsmål 8: Kund- och intressentperspektivet ska genomsyra hela bolaget

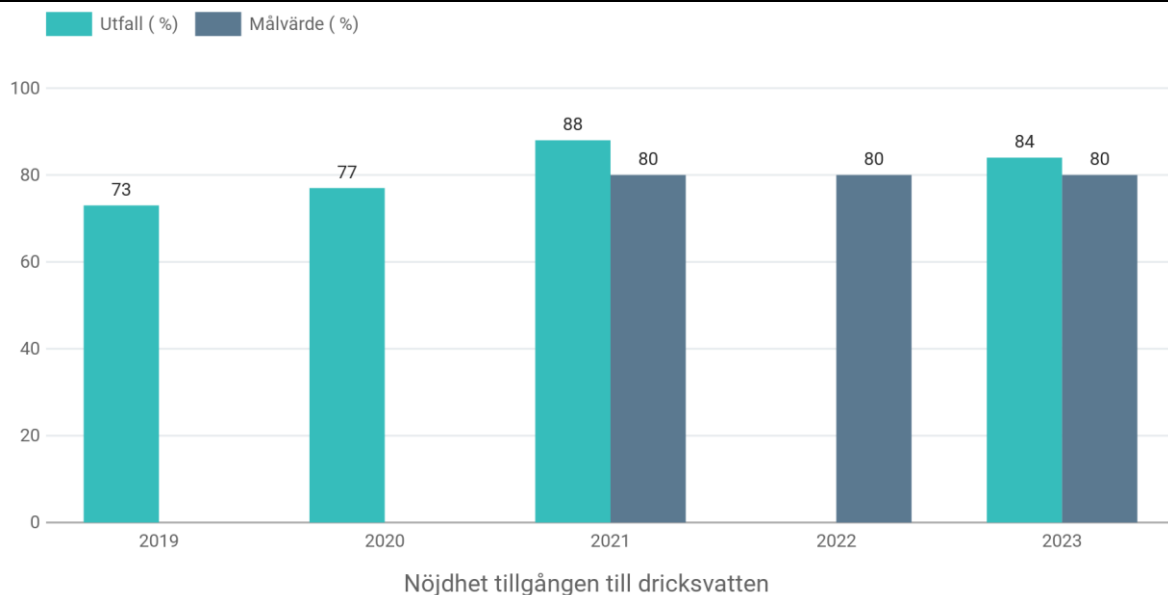
##### Måluppfyllelse

Delvis uppfyllt



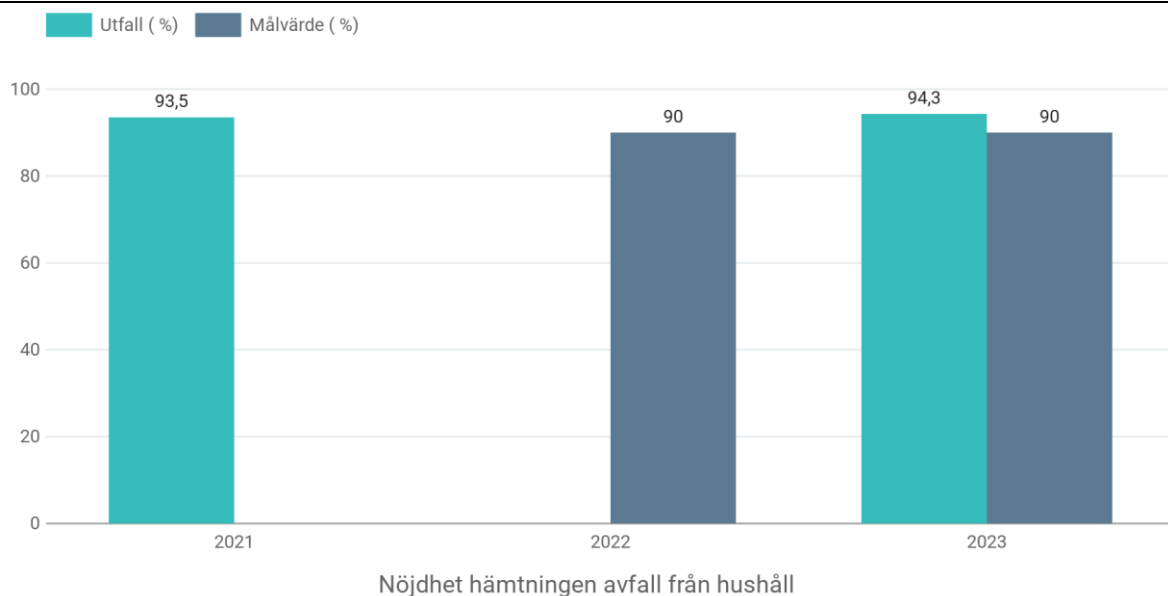
- Tänk på all erfarenhet du har av Uppsala Vatten och Avfall AB, hur nöjd är du då med dem?
- Hur tycker du att Uppsala Vatten och Avfall AB nu uppfyller dina förväntningar?
- Tänk dig en leverantör som är perfekt i alla avseenden. Hur nära eller långt ifrån denne perfekta leverantör ligger då Uppsala Vatten och Avfall AB?

NKI-värden mellan 65 och 75 betraktas som godkända. Värden mellan 75 och 80 betraktas som bra och över 80 som mycket bra. Nöjdheten med Uppsala Vatten ligger kvar på samma nivå som år 2021. Resultatet år 2023 är ett NKI på 67. Tillfredsställelsen med Uppsala Vatten och Avfall AB är något högre hos män och bland 30-44 åringarna. Skillnaderna mellan olika svarsgrupper är i den här undersökningen som även den år 2021 förhållandevis små. Bolaget har identifierat prioriterade områden att arbeta vidare med under 2024.



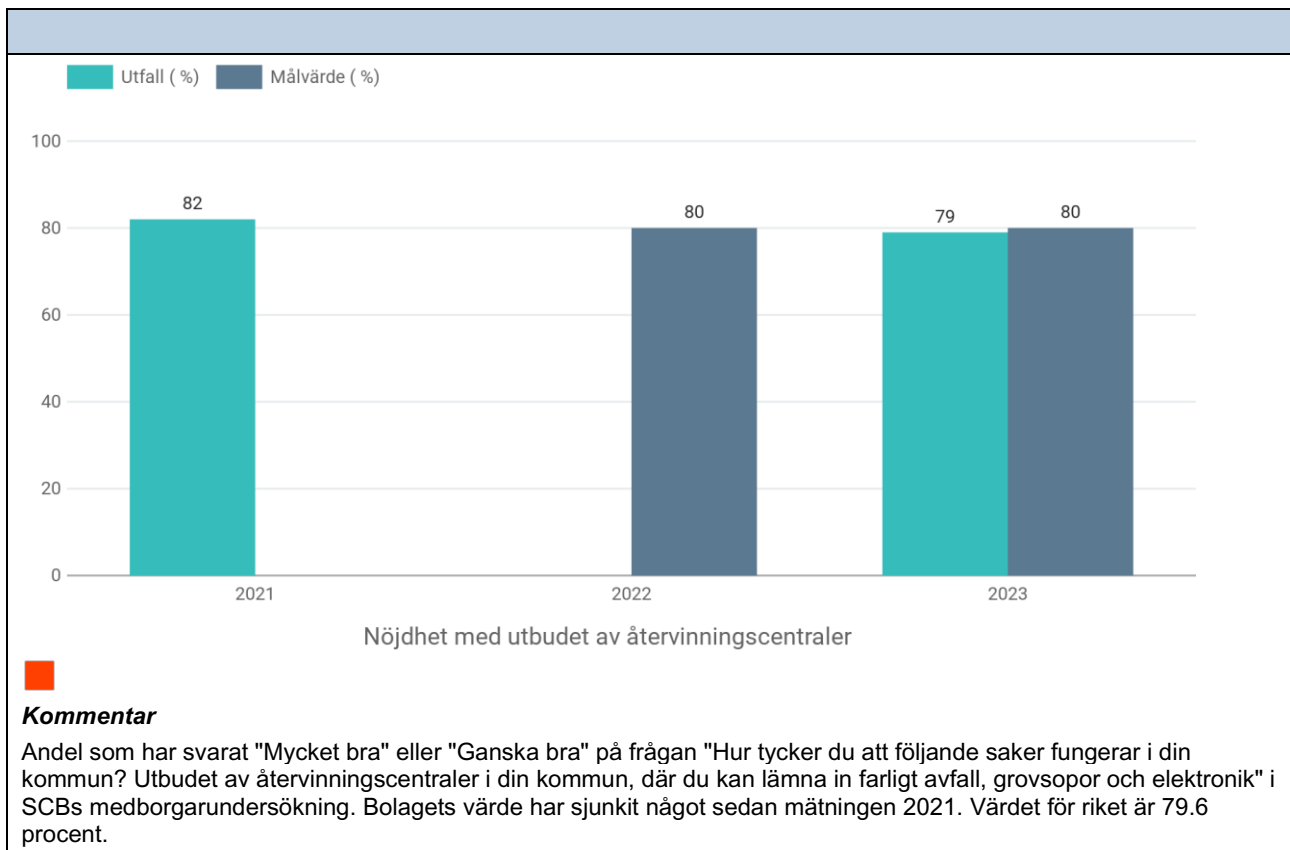
**Kommentar**

Andel som har svarat "Mycket bra" eller "Ganska bra" på frågan "Hur tycker du att följande saker fungerar i din kommun? Kommunens arbete för att säkerställa tillgången till dricksvatten" i SCBs medborgarundersökning. Bolagets värde har sjunkit sedan senaste mätningen 2021. Värdet för riket för 2023 ligger på 89,4 procent.




**Kommentar**

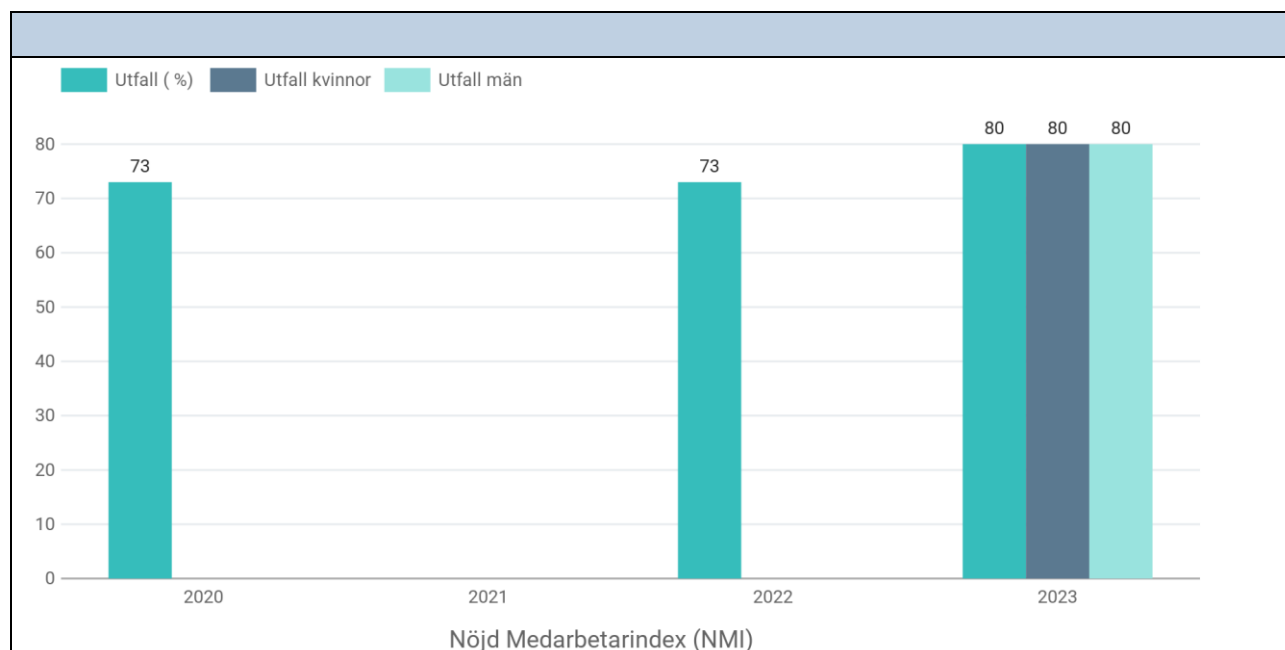
Andel som har svarat "Mycket bra" eller "Ganska bra" på frågan "Hur tycker du att följande saker fungerar i din kommun? Hämtning av hushållsavfall" i SCBs medborgarundersökning. Bolagets resultat har ökat i jämförelse med den senaste mätningen 2021. Snittet för riket 2023 ligger på 92,5 procent.



### 4.4.3 Bolagsmål 9: Bolaget ska vara en attraktiv arbetsgivare

#### Måluppfyllelse

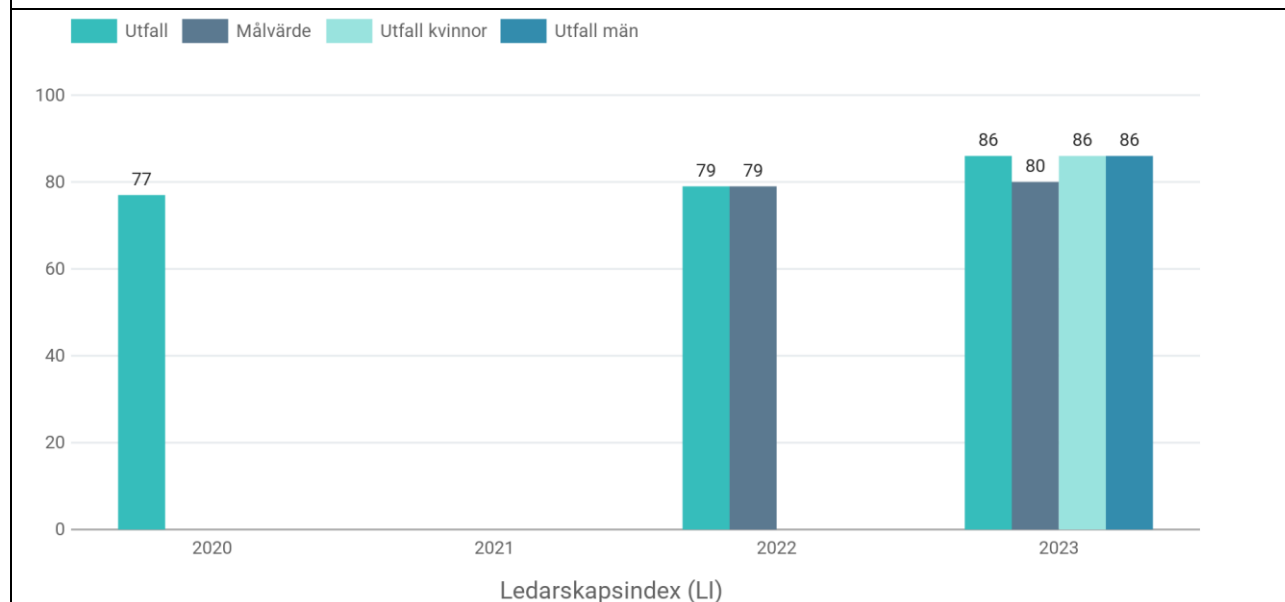
 I hög grad uppfyllt



#### Kommentar

Ledarskapsindex mäts genom medarbetarundersökningen som genomfördes under 2023. Utfallet är ett sammanfattande resultat av andel positiva svar på frågeområdet ledarskap.

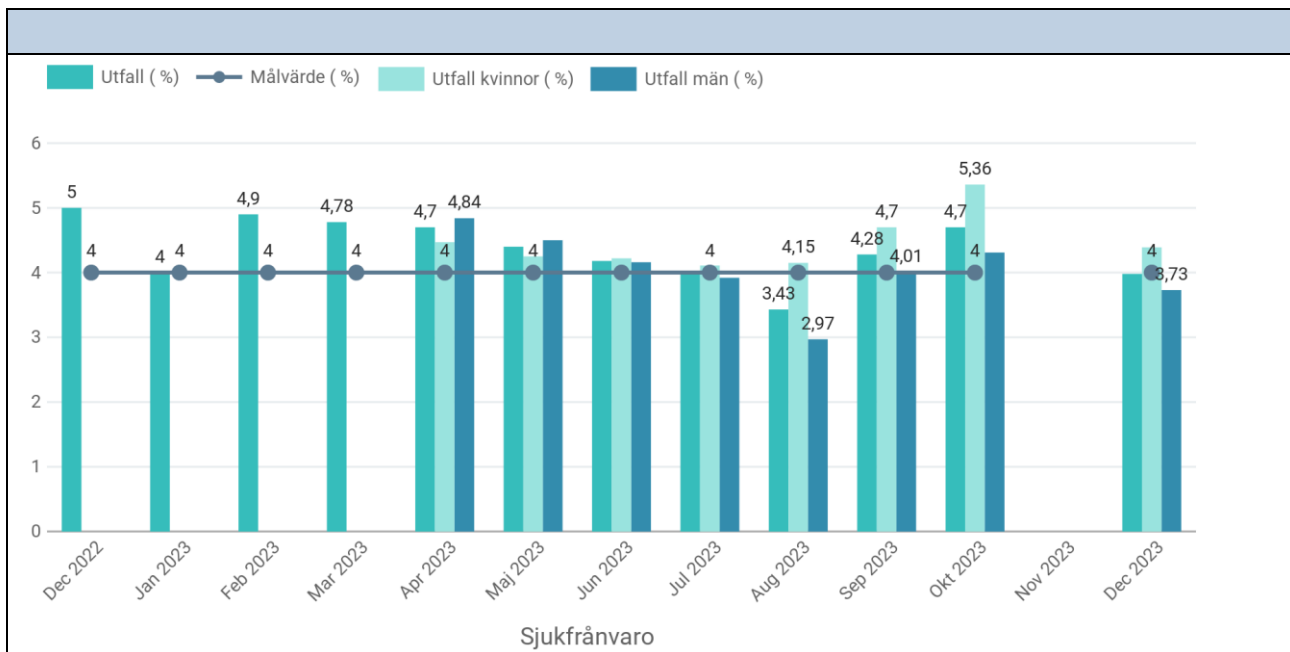
Resultatet är högre än samtliga jämförelseår.



#### Kommentar

Nöjd medarbetarindex mäts i medarbetarundersökningen som genomfördes under 2023. Nöjd medarbetarindex är ett sammanfattande resultat med andel positiva svar inom olika frågor viktade mot nyckelfrågorna "mitt arbete engagerar mig" och "totalt sett är jag nöjd med min arbetssituation".

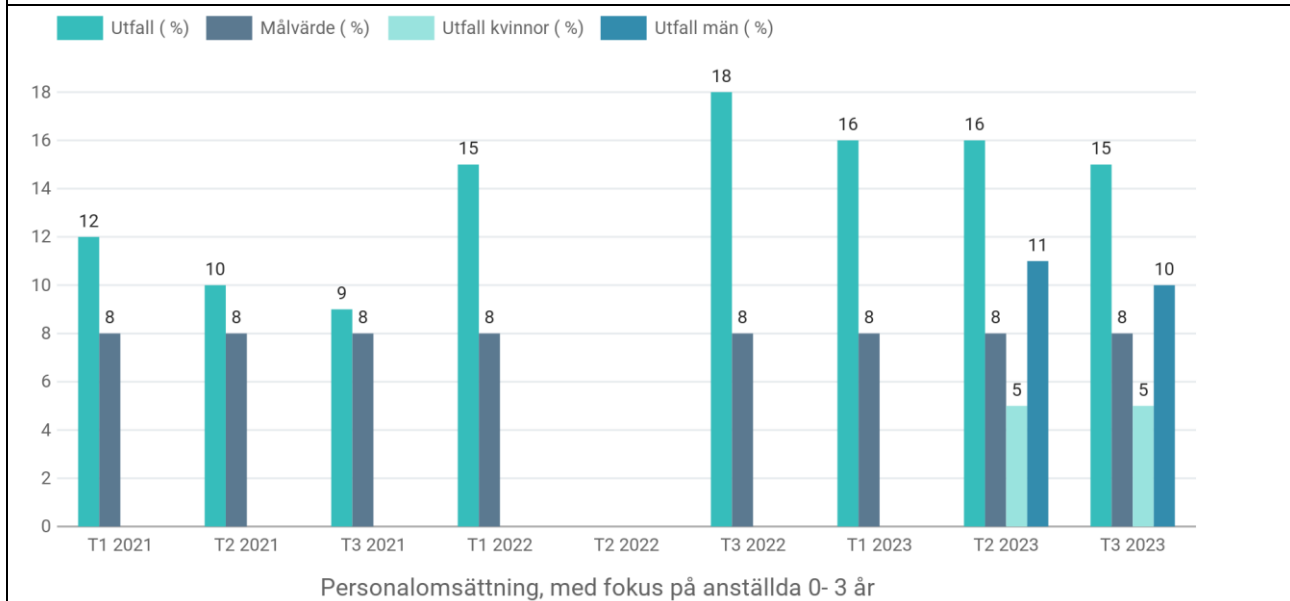
Utfallet är högre än samtliga tidigare jämförelseår.



**Kommentar**

Långtidsfrånvaron för 2023 var 1,41 procent och korttidsfrånvaron 2,57 procent.

Den totala sjukfrånvaron är lägre än föregående år och lägre än målvärdet om 4 procent. Långtidssjukfrånvaron har även den sjunkit sedan föregående år.



**Kommentar**

Något minskad omsättning och trenden fortsätter nedåt. Bolaget har vidtagit åtgärder för att minska omsättningen ytterligare, bland annat genom en HR-process som stöttar bolagets chefer i rekrytering och utvärdering av avslut.

## 5 Årsredovisning för Uppsala Vatten & Avfall AB räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

### 5.1 Förvaltningsberättelse

#### Allmänt om verksamheten

Styrelse och verkställande direktören för Uppsala Vatten och Avfall AB (556025-0051) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31. Bolagets säte är i Uppsala län.

#### 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

##### Domstolsförhandlingar PFAS

Uppsala Vatten har stämt Försvarmakten på cirka 250 miljoner kronor för att hantera föroreningar från Försvarmaktens brandövningar som behöver hanteras i dricksvattenproduktionen. Bolaget förlorade i första instans i mark- och miljödomstolen. Under slutet av 2023 har huvudförhandling i Mark- och miljööverdomstolen (Svea hovrätt) genomförts. Och den 7 december höll Uppsala Vatten sin slutplädering i Mark- och miljööverdomstolen. Ett domslut förväntas tidigast i början av 2024.

Med anledning av nya gränsvärden arbetar Uppsala Vatten för att genom en ännu mer effektiv rening sänka halten av PFAS i dricksvattnet ytterligare. Bland annat genom investeringar i Bäcklösa vattenverk.

##### Miljötillstånd för Kungsängsverket

Miljötillståndet för Kungsängsverket är begränsat av hur många personer som får anslutas till verket, och som en följd av befolkningsökningen riskerar det gällande miljötillståndet att överskridas inom kort. Uppsala Vatten och Avfall har därför under 2020 lämnat in ansökan om nytt miljötillstånd. Tillståndsärendet har dock dragit ut på tiden eftersom Naturvårdsverket och Vattenmyndigheten har olika syn på tillämpningen av lagstiftningen gällande miljö kvalitetsnormer. Frågan ligger för avgörande hos regeringen sedan juni 2022.

Under 2023 har Uppsala Vatten och Uppsala kommun arbetat gemensamt i frågan samtidigt som bolaget tillsammans med Stadsbyggnadsförvaltningen genomfört kartläggningar över risker och påverkan på hela kommunkoncernen om ett nytt tillstånd inte bli verklighet i närtid.

##### Ny vattentjänstplan

Under 2023 har Uppsala Vatten tillsammans med Uppsala kommun arbetat fram Vattentjänstplan 2024. Arbetet har gjorts utifrån de lagändringar om allmänna vattentjänster (2006:412) som trädde i kraft 1 januari 2023 som anger att varje kommun ska ha en aktuell vattentjänstplan med långsiktig planering av hur behovet och utbyggnaden av allmänna tjänster för vatten och avlopp ska tillgodoses. Vattentjänstplanen visar vilka områden kommunen bedömer att allmänt vatten och avlopp kommer behöva byggas ut inom de närmaste tio åren. Den redogör även för vilka åtgärder som behöver vidtas för att de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna ska fungera vid skyfall. Från och med sista december 2023 ersätter Vattentjänstplanen 2024 den tidigare VA-utbyggnadsplanen som en del av VA-planen.



## **VA-taxan för beslut under året**

Bolaget har under året arbetat fram beslut för VA-taxans höjning tillsammans med en kommunikation om vad som påverkar detta. Styrelsen föreslog kommunfullmäktige en höjning med 28 procent på bruksavgiften för 2024. Denna höjning motiveras av bland annat ökade räntekostnader, kostnader till följd av höjda lagkrav såsom dricksvattendirektiv (reningskrav PFAS), digitala mätare på VA-nätet och säkerhetskydd samt stigande priser för kemikalier och förbrukningsvaror.

De huvudsakliga intäkterna till VA-kollektivet kommer från bruksavgifterna. Framöver i takt med att bolaget gör nya investeringar och tar upp nya lån samt sätter om befintliga förväntas räntekostnaden fortsatt öka, förutsatt att det höga ränteläget kvarstår. Bolaget jobbar med effektiviseringsåtgärder för de kostnadsposter som är påverkbara men det kan inte kompensera för den totala kostnadsökningen.

När kommunfullmäktige (KF) hade möte om mål och budget den 6 november beslöt de att återremittera förslaget på ny avfalls- och VA-taxa till kommunstyrelsen (KS) med en så kallad "minoritetsåterremiss". Det innebär att beslutet om de nya taxorna flyttades fram och fattades i sitt ursprungsförslag den 11 december.

## **Två nya skyddsobjekt**

Som ett steg i bolagets säkerhetsarbete har bolaget ansökt om att Gränby och Bäcklösa vattenverk ska utgöra skyddsobjekt. Skyddsobjekt beslutas av Länsstyrelsen enligt skyddslagen (2010:305) och är avsett som ett förstärkt skydd för olika typer av objekt mot sabotage, terroristbrott, spioneri och grovt rån. Anledningen till ansökan är att ge ett starkare skydd för vår samhällsviktiga verksamhet, att skyddsvakter får bevaka objektet vars befogenheter är större än väktare samt att straffet vid intrång blir högre vilket kan vara avskräckande.

## **Återvinningscentral Fyrislund**

Under våren öppnade bolagets nya återvinningscentral i Fyrislund. Återvinningscentralen ersätter den i Boländerna som stängdes i samband med öppnandet av den nya centralen. Investeringen i Fyrislunds återvinningscentral uppgår till 55,2 miljoner kronor och möjliggör mottagning av 30 000 ton avfall per år, vilket motsvarar lika mycket som alla befintliga återvinningscentraler tar emot tillsammans.

## **Investeringsstöd för utbyggnad av biogasanläggningen**

Bolaget beviljades klimatinvesteringsstöd från Klimatklivet för att bygga ut biogasanläggningen vid Kungsängens gård. Stödet från Naturvårdsverket täcker upp till 48,6 miljoner av kostnaderna för utbyggnad av ny förbehandlingslinje, utrustning för gödselrötning samt en ny gasuppgraderingsanläggning. Villkoret för stödet är att åtgärden ska vara färdig senast 7 juni 2026. Genom utbyggnaden beräknas den lokala produktionen av biogas att öka med 13 GWh per år vilket medför att Uppsala Vatten kan minska inköp av gas med upp till 40 procent.

## **Bolagets ansvar**

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att för Uppsala kommun ordna och driva den allmänna vatten och avfallsanläggningen, insamla, transportera, återvinna och bortskaffa avfall och producera drivmedel och andra energibärare samt därtill hörande verksamheter.

Bolagets syfte är att enligt affärsmässiga principer med iakttagande av bestämmelserna i miljöbalken och lagen om allmänna vattentjänster samt - i förekommande fall den kommunala likställighets- och självkostnadsprincipen - vara huvudman för den allmänna vatten och avloppsanläggningen inom det av Uppsala kommun fastställda

verksamhetsområdet och fullgöra det ansvar för avfallshantering som åvilar Uppsala kommun enligt miljöbalken och annan lagstiftning.

Bolagets syfte är även att enligt affärsmässiga principer med - i förekommande fall iakttagande av den kommunala likställighets- och självkostnadsprincipen - genom sin verksamhet inom Uppsala kommun främja omställningen till ett fossilfritt och cirkulärt samhälle.

### **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 och gällande tillstånd. Tillstånden är en grundförutsättning för att Uppsala Vatten och Avfall AB ska kunna bedriva verksamheten.

### **Hållbarhetsredovisning**

Bolaget upprättar hållbarhetsredovisning enligt bestämmelser om hållbarhetsrapport i Årsredovisningslagen 6 kap. Bolaget gör detta integrerat i års- och hållbarhetsredovisningen men skilt från förvaltningsberättelsen. Den information som utgör hållbarhetsredovisningen återfinns på sid 1-37.

### **Framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer**

Bolaget befinner sig i en period av stora investeringsbehov. Påverkande faktorer är framförallt en ökad befolkning, förändrade omvärldskrav och klimatförändringar, men även åldrande ledningsnät och teknikutveckling. 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. Under senare tid har bolagets räntekostnader ökat i takt med ökade räntenivåer.

Likviditeten i bolaget påverkas av framtunga investeringar i vissa exploateringsområden eftersom anslutningsavgifter debiteras sent i investeringsprocessen.

Under 2025 införs fastighetsnära insamling av förpackningar från småhus med flerfackskärl. Befintliga kärl för restavfall respektive matavfall byts ut mot flerfackskärl. Därmed hämtas förpackningarna samtidigt som det kommunala avfallet.

Bolaget har i enlighet med lagkrav uppdaterat sin säkerhetsskyddsanalys under året. En omvälvande förändring i säkerhetsläget har skett sedan den förra analysen fastställdes april 2021, vilket har behövts vägas in. Samtidigt har även en kalibrering i branschen avseende skyddsvärdesklassning: orimlig hög klassning i säkerhetsskyddsanalysen leder sällan till ökad säkerhet och det är mer effektivt att prioritera de högsta skyddsvärden. Åtgärderna från förra säkerhetsskyddsanalysen var främst inriktade på säkerhetsprövning och säkerhetsskyddsutbildning av personalen samt framtagande av rutiner och krav för säkerhetsskydd. Det mesta av det arbetet är nu genomfört och åtgärderna skiftar nu till att alltmer inrikta sig mot konkreta fysiska skyddsåtgärder, ökad cybersäkerhet och säkerhetskultur.

Enligt direktiv från regeringen ska samhällsviktig verksamhet kontinuitetsplanera sin verksamhet utifrån tre månaders kraftiga störningar av leveranskedjorna samt under krigsliknande förhållanden. Bolaget har intensifierat arbetet inom Civil beredskap och har

som egen inriktning att implementera åtgärder för att bolagets robusthet och motståndskraft ska uppnå direktivet under de kommande tre åren. Bolaget har identifierat att detta kommer leda till ökade kostnader inom området för att säkerställa leverans. Det är viktigt att bolaget tillsammans med koncernen söker nationellt finansieringsstöd när sådana möjligheter uppstår framgent och att bolaget deltar i sammanhang där nätverkande kan göra nytta.

Vi är fortfarande inne i en lågkonjunktur och det råder en osäkerhet i ekonomin. Inflation- och ränteökningar påverkar bolagets kostnadsmassa. Höjda priser återfinns inom flertalet områden för bolaget. Det leder till att bolaget kostnadsmassa starkt kommer att påverkas kommande år. Räntekostnaderna påverkas av bolagets befintliga lånenivåer, men även av bolagets ambitiösa investeringsplaner som delvis är lånefinansierat. Osäkerheten som råder är en utmaning och kommer i förlängningen innebära behov av taxehöjningar.

Den 1 januari 2024 trädde nya bestämmelser för hållbarhets i kraft enligt EU:s direktiv CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Direktivet syftar till att öka jämförbarheten och höja kvaliteten på den hållbarhetsinformation som rapporteras genom en tydligare och striktare lagstiftning. Uppsala Stadshus AB träffas av direktivet och kommer behöva rapportera i enlighet med det i års- och hållbarhetsredovisningen för 2025. Då rapporteringen sker på koncernnivå, deltar Uppsala Vatten i ett kommungemensamt projekt för att införa rapportering enligt CSRD tillsammans med resterande dotterbolag.

## **Resultat och ställning**

Uppsala Vatten och Avfall AB redovisar ett resultat efter finansiella poster på 8,4 miljoner kronor, vilket är 1,5 miljoner kronor högre än budget och 4,0 miljoner kronor högre 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 underskott på 62,3 miljoner kronor vilket är 6,2 miljoner kronor lägre än budget och 69,4 mnkr lägre än föregående år. Underskott regleras mot balansposten förutbetalda avgifter, varför den kvarvarande skulden till abonnenterna minskar och uppgår till 33,8 miljoner kronor vid årets slut. De debiterade brukningsintäkterna är 8,0 miljoner kronor lägre jämfört med föregående år främst pga. av tidigare ej debiterade brukningsintäkter avseende allmän platsmark för perioden 20200401-20221231 ingick i brukningsintäkterna föregående år. Kostnaderna ökar med totalt 75,3 miljoner kronor jmf med föregående år. Personalkostnader ökar med 20 miljoner kronor, räntekostnader är 23 miljoner kronor högre dels beroende på att lånen är 350 miljoner kronor högre dels beroende på högre räntenivåer. Även kostnader för el är 12,3 miljoner kronor högre. I övrigt påverkar ökade kostnader för licenser, ökade avskrivningar beroende på fler avslutade investeringsprojekt samt även ökade kostnader för kemikalier och anläggningsutrustning.

Avfall under kommunens ansvar gör ett överskott på 9,4 miljoner kronor, vilket är 3,7 miljoner kronor högre än budgeterat och föregående år var överskottet 17,5 miljoner kronor. Huvudförklaringarna mot föregående års reglering beror främst på lägre intäkter för återvinningscentraler, där lägre metallpriser och volymer samt färre sålda företagskort är en del av förklaringen samt högre personalkostnader på återvinningscentraler. Överskottet, på 9,4 miljoner kronor, regleras mot balansposten förutbetalda avgifter och den kvarvarande skulden till abonnenterna uppgår till 29,6 miljoner kronor vid årets slut.

Resultatet från den konkurrensutsatta verksamheten uppgår till 8,4 miljoner kronor, vilket är 1,5 miljoner kronor högre än budgeterat resultat och 4,0 miljoner kronor högre jämfört

med föregående år. Hovgården gör ett resultat på -0,5 miljoner kronor och biogasverksamheten redovisade ett positivt resultat på 9,1 miljoner kronor. Huvudförklaringarna till det högre resultatet jämfört med föregående år avser främst att produktionsstöd för biogas inte fanns med för 2022. Energimyndigheten betalar ut produktionsstödet, som för närvarande är 30 öre/kwh levererad fordonsgas. 2023 redovisas erhållit produktionsstöd för både år 2022 och 2023.

Nettoomsättningen i bolaget uppgår till 935 miljoner kronor varav 59 % avser VA-verksamheten och 41 % avser avfallsverksamheten.

Årets investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår till 580 miljoner kronor. Jämfört med budget är årets investeringar 90 miljoner kronor lägre, och 87 % är upparbetade. Merparten av investeringarna hänförs till VA-verksamheten med 497 miljoner kronor, där nyanläggning av VA-ledningar, utbyggnad av Kungsängsverket och Storvreta vattenverk utgör en stor del. Resterande 83 miljoner kronor avser investeringar i avfallsverksamheten varav knappt 34 miljoner kronor avser byggnation av ny vätgastankstation. Årets investeringsutfall är 14 miljoner högre än föregående års utfall. Självfinansieringsgraden, det vill säga andelen egenfinansierade investeringar, uppgår 2023 till 27 %.

Bolagets upplåning, via kommunens finanssenhet, uppgår till 2 650 miljoner kronor, hela upplåningen avser VA-verksamheten per den 31 december 2023. Bolagets saldo på koncernvalutakontot, inklusive checkräkningskredit på 300 miljoner kronor, uppgick till 91 miljoner kronor per den 31 december 2023. Den utnyttjade checkräkningskrediten på 209 miljoner kronor redovisas som en kortfristig skuld, på 212 miljoner kronor och en kortfristig fordran på 3 miljoner kronor, netto 209 miljoner kronor i balansräkningen till Uppsala kommuns finansförvaltning.

### **Förutbetalda avgifter**

VA-monopolet redovisar ett underskott på 62,3 miljoner kronor, vilket gör att utgående skuld till abonnenterna för förutbetalda bruksavgifter nu uppgår till 33,8 miljoner kronor.

Monopolverksamhet Avfall redovisar ett överskott på 9,4 miljoner kronor, vilket gör att årets utgående skuld till hushållsavfallsabbonenterna för förutbetalda avgifter uppgår till 29,6 miljoner kronor.

### **Vattenkonsumtionen**

Vattenkonsumtionen är lägre jämfört mot föregående år (-2,0 %) och antal anslutna ökade med 2 144 bostäder mot föregående år.

## 5.2 Investeringar

Investeringar (mnkr)	2023	2022	2021	2020
Investeringar i produktion vatten	92	61	41	35
Investeringar i distribution vatten	101	83	82	78
Investeringar i avledning spill- o dagvatten	174	149	172	169
Investeringar i behandling avlopp	122	165	45	26
Investeringar i biogas	52	34	16	19
Investeringar i återvinning/deponi	12	16	10	7
Investeringar i återvinningscentraler	17	46	17	6
Övriga investeringar	10	12	2	9

## 5.3 Ekonomisk sammanställning

Ekonomisk sammanställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	935 012	847 762	699 048	638 208
Resultat efter finansiella poster	8 353	4 367	10 641	29 642
Rörelsemarginal (%)	6,2 %	3,7 %	4,3 %	7,8 %
Balansomslutning	4 495 858	4 076 946	3 617 125	3 379 820
Soliditet (%)	8,8 %	9,7 %	10,9 %	11,5 %
Självfinansieringsgrad (%)	27 %	42 %	67 %	85 %
Medeltal anställda	349	320	291	248

## 5.4 Förändring av eget kapital

Förändring av eget kapital (tkr)					
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>5 000</b>	<b>111</b>	<b>1 634</b>	<b>0</b>	<b>6 745</b>
Överföring resultat föregående år	0	0	0	0	0
Utdelning	0	0	0	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 214</u>	<u>1 214</u>
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>111</b>	<b>1 634</b>	<b>1 214</b>	<b>7 959</b>
Överföring resultat föregående år	0	0	1 214	-1 214	0
Utdelning	0	0	0	0	0
Erhållet aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1 655</u>	<u>-1 655</u>
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>5 000</b>	<b>111</b>	<b>2 848</b>	<b>-1 655</b>	<b>6 304</b>

## 5.5 Förslag till resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition (kr)	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
Balanserade resultat	2 847 382
Årets resultat	-1 654 753
<b>Total</b>	<b>1 192 629</b>
disponeras så att:	
i ny räkning överförs	1 192 629

## 5.6 Resultaträkning

RESULTATRÄKNING, (tkr)			
	Not	2023	2022
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	935 012	847 762
Punktskatter		-21 557	-8 776
Övriga rörelseintäkter		45 840	13 572
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>3,4</b>	<b>959 295</b>	<b>852 558</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Köp av entreprenadtjänster	4	-109 673	-101 294
Övriga externa kostnader	4,5,7	-402 287	-371 051
Personalkostnader	6	-232 014	-202 884
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-157 102	-146 117
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-901 076</b>	<b>-821 346</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3</b>	<b>58 219</b>	<b>31 212</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		341	241
Räntekostnader	8	-50 207	-27 086
<b>Finansnetto</b>		<b>-49 866</b>	<b>-26 845</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>3</b>	<b>8 353</b>	<b>4 367</b>
Bokslutsdispositioner	9	-11 198	-3 605
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 845</b>	<b>761</b>
Skatt på årets resultat	10	1 190	453

Årets resultat		-1 655	1 214
----------------	--	--------	-------

## 5.7 Balansräkning

<b>BALANSRÄKNING (tkr)</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	11		
Byggnader/fastigheter		351 173	361 025
Mark och markanläggningar		104 740	57 453
Markinventarier, ledningsnät/anordning		2 309 557	2 145 801
Maskiner/inventarier o tekniska andra anläggningar		275 762	260 465
Pågående nyanläggning		1 013 417	809 747
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 054 649</b>	<b>3 634 491</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos förvaltning o företag i kommunkoncernen	12	216 044	216 044
Uppskjuten skattefordran	13	31 601	30 411
Övriga långfristiga fordringar		0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>247 645</b>	<b>246 455</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 302 294</b>	<b>3 880 946</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		159 138	129 973
Fordringar koncernföretag	12	2 926	22 184
Skattefordringar		4 746	4 018
Övriga fordringar			3 208
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	14	26 754	36 617
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>193 564</b>	<b>196 000</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>193 564</b>	<b>196 000</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 495 858</b>	<b>4 076 946</b>
<b>BALANSRÄKNING, forts (tkr)</b>			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	15	5 000	5 000
Reservfond		111	111
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 111</b>	<b>5 111</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 848	1 634
Årets resultat		-1 655	1 214
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>16</b>	<b>1 193</b>	<b>2 847</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 304</b>	<b>7 958</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
		<b>488 234</b>	<b>488 234</b>
<b>Avsättningar</b>			
	17	<b>45 572</b>	<b>44 842</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld Uppsala kommun		2 294 356	1 983 158
Övriga långfristiga skulder		646 068	636 191
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18</b>	<b>2 940 424</b>	<b>2 619 349</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		131 952	134 791
Skuld till koncernföretag	18	516 671	444 625
Skuld koncernkonto	19	208 976	134 670
Skatteskuld		0	0
Övriga skulder		878	0
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	20	156 847	202 476
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 015 324</b>	<b>916 563</b>
<b>SUMMA SKULDER &amp; EGET KAPITAL</b>		<b>4 495 858</b>	<b>4 076 946</b>



## 5.8 Kassaflödesanalys

<b>KASSAFLÖDESANALYS (tkr)</b>		
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	58 219	31 212
Justering för poster, ej i kassaflödet		
- avskrivningar	157 102	146 117
- Realisationsvinster/- förluster vid försäljning/ utrangering av inventarier	2 249	1 604
- Avsättningar	730	716
- övriga ej kassapåverkande poster		
Ränteintäkter	341	241
Räntekostnader	-42 608	-21 148
Betald inkomstskatt	-3 718	-2 846
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>172 315</b>	<b>155 896</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av rörelsens fordringar	-4 275	-42 931
Förändring av rörelsens skulder	51 591	163 360
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>219 631</b>	<b>276 325</b>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-579 798	-565 675
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	289	1 515
Ökning(-) minskning(+) av övriga finansiella tillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-579 509</b>	<b>-564 160</b>
Erhållet koncernbidrag		
Lämnat koncernbidrag		
Upptagna lån	950 000	450 000
Amortering av lån	-600 000	-200 000
Ökning(+) minskning(-) långfristiga skulder	9 878	37 835
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>359 878</b>	<b>287 835</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel från årets början</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 5.9 Noter

### 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.

#### Koncerttillhörighet

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. Avser hyra. Se not 5.

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

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar vid uppsägning utgår om företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

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

### **Deponifond**

Mark som används för avfallshantering vid Hovgården ska återställas då verksamheten upphör. Avsättning har skett för fondering av medel för den framtida återställningen. Fonderingen är beräknad utifrån ett nuvärde på den bedömda framtida återställningskostnaden. Deponifonden löses upp vartefter återställningsarbetet utförs. Deponifondens storlek bedöms vara tillräckligt stor för att täcka den framtida återställningskostnaden.

### **Anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningar på anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod med start månaden efter det att anläggningen tas i bruk.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastigheter/byggnader	10 -50 år	
specifikation komponentindelning	stomme	40 -50 år
	elinstallationer	25 år
	VVS	10 -20 år
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, nedskrivnings prövas 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 förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som övrig kostnad.

## **Bokslutsdispositioner**

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Lämnade och mottagna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## **Offentliga bidrag**

Uppsala Vatten och Avfall AB erhåller offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation. Dessa erhålls i förskott och redovisas då som skuld. I takt med att villkoren uppfylls reduceras skulden och en övrig intäkt redovisas.

Ett offentligt bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation redovisas som övrig intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts.

Ett offentligt bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång, redovisas som en 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.

<b>Not 3 Rörelsens intäkter mm</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
VA-verksamheten	561 835	490 728
<i>varav upplösning brukningsavgiftsfond</i>	<i>62 281</i>	<i>-7 110</i>
<i>varav upplösning investeringsfond</i>	<i>3 705</i>	<i>3 705</i>
<i>varav upplösning anläggningsfond</i>	<i>15 984</i>	<i>-21 837</i>
Avfallsverksamheten	397 460	361 830
<i>varav avsättning hushållsavfallsavgifter</i>	<i>-9 449</i>	<i>-17 469</i>
<i>varav upplösning investeringsbidragsfond</i>	<i>5 254</i>	<i>3 183</i>
<b>Summa intäkter</b>	<b>959 295</b>	<b>852 558</b>

### Rörelseresultat

VA-verksamheten	49 654	26 678
Avfallsverksamheten	8 565	4 534
	<b>58 219</b>	<b>31 212</b>

### Resultat efter finansiella poster

VA-verksamheten	0	0
Avfallsverksamheten	8 353	4 367
	<b>8 353</b>	<b>4 367</b>

### Not 4 Uppgifter om inköp försäljning inom Kommunkoncernen

Försäljning	12 %	14 %
Inköp	4 %	5 %

### Not 5 Revisorers arvode

#### Revisionsuppdrag:

PWC	380	276
Lekmannarevisorer	31	26
Summa revisionsuppdrag	<b>411</b>	<b>302</b>

#### Övriga tjänster:

PWC	210	292
-----	-----	-----

<b>Summa arvode</b>	<b>621</b>	<b>594</b>
---------------------	------------	------------

<b>Not 6 Antal anställda, sjukfrånvaro, löner, andra ersättningar och sociala avgifter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Antal anställda	349	320
varav kvinnor	132	123
varav män	217	197

### Löner och sociala avgifter

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelse, VD och övriga anställda i tkr. Styrelsen består av 3 kvinnor och 8 män. Företagsledningen består av 8 kvinnor och 2 män.

<i>Löner och andra ersättningar</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelse och verkställande direktör	1 849	1 807
Övriga anställda	169 994	148 572
<b>Totalt</b>	<b>171 843</b>	<b>150 379</b>

### *Pensions- och övriga sociala kostnader*

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	350	300
Pensionskostnader för övriga anställda	15 601	11 241
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	54 817	46 809
<b>Totalt</b>	<b>70 768</b>	<b>58 350</b>

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 459 tkr.

<b>Not 7 Operationella leasingavtal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	16 467	11 074
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Ska betalas inom 1 år	15 040	16 300
Ska betalas inom 2-5 år	61 190	41 000
Ska betalas senare än 5 år	52 920	34 700

<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader till koncernföretag, inkl. kostnad checkräkning	50 192	27 052
Övriga räntekostnader	15	34
<b>Totala räntekostnader</b>	<b>50 207</b>	<b>27 086</b>

<b>Not 9 Bokslutsdispositioner</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Överavskrivningar, maskiner och inventarier	0	
Lämnat koncernbidrag	11 198	3 605
Erhållet koncernbidrag	0	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>11 198</b>	<b>3 605</b>

#### **Not 10 Skatt på årets resultat**

Aktuell skatt på årets resultat	0	0
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Uppskjuten skatt på årets resultat	1 190	1 181
Ej tidigare redovisad uppskjuten skatt	0	0
Skattereduktion inventarier 3,9 %	0	-728
Uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	0	0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>1 190</b>	<b>453</b>

<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>-2 845</b>	<b>761</b>
--------------------------------------	---------------	------------

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6% år 2022 och 2023):	586	-157
--	-----	------

#### **Skatteeffekt av:**

Ej avdragsgilla kostnader	-170	-154
Ej skattepliktiga intäkter	774	764
Aktuell skatt åter från tidigare år	0	0
Uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Skattereduktion inventarier 3,9%	0	0
Skatteeffekt pga. av förändring av skattesats	0	0

<b>Redovisad aktuell skatt</b>	<b>1 190</b>	<b>453</b>
--------------------------------	--------------	------------

#### **Not 11 Materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastigheter och byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	797 251	797 251
Omklassificering	19 228	0
Utrangeringar	-923	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>815 556</b>	<b>797 251</b>
Ingående avskrivningar	-436 226	-407 556
Årets avskrivningar	-29 080	-28 670
Utrangeringar	923	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-464 383</b>	<b>-436 226</b>
<b>Utgående redovisat värde 1)</b>	<b>351 173</b>	<b>361 025</b>

<b>Mark och markanläggningar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	75 266	59 688
Omklassificering	50 172	15 578
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 438</b>	<b>75 266</b>
Ingående avskrivningar	-17 813	-15 724



Årets avskrivningar	-2 885	-2 089
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-20 698</b>	<b>-17 813</b>
<b>Utgående redovisat värde 1)</b>	<b>104 740</b>	<b>57 453</b>

#### **Pågående nyanläggning**

Ingående anskaffningsvärde	809 747	411 669
Årets nyanskaffning	579 798	565 675
Omklassificering	-376 128	-167 597
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 013 417</b>	<b>809 747</b>

#### **Markinventarier, ledningsnät/anordning**

Ingående anskaffningsvärde	2 826 552	2 708 960
Omklassificering	249 392	117 592
Utrangering	-4 992	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 070 952</b>	<b>2 826 552</b>
Ingående avskrivningar	-680 751	-601 166
Årets avskrivningar	-83 943	-79 585
Utrangering	3 299	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-761 395</b>	<b>-680 751</b>
<b>Utgående redovisat värde 2)</b>	<b>2 309 557</b>	<b>2 145 801</b>

<b>Maskiner/inventarier o andra tekniska anläggning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	458 935	429 789
Omklassificering	57 336	34 430
Utrangering	-12 005	-5 284
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>504 266</b>	<b>458 935</b>
Ingående avskrivningar	-198 470	-164 859
Årets avskrivningar	-41 193	-35 776
Utrangering	11 159	2 165
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-228 504</b>	<b>-198 470</b>
<b>Utgående redovisat värde 2)</b>	<b>275 762</b>	<b>260 465</b>

1 ) Taxeringsvärde på mark/byggnad ej åsatt

2 ) Biogasanläggningen klassificeras delvis som inventarie, totalt kvarvarande anskaffningsvärde 289 360 tkr varav årets anskaffning uppgår till 43 030 tkr och ackumulerade avskrivningar är - 117 107 tkr. Restvärde per 231231 är 172 253 tkr.

<b>Not 12 Fordringar hos koncernbolag/kommunen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående saldo	238 227	228 008
Tillkommande/avgående fordringar, netto	0	10 219
Amorteringar/avgående fordringar	-19 258	0
<b>Summa utgående fordringar</b>	<b>218 969</b>	<b>238 227</b>

<b>Not 13 Uppskjutna skattefordringar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående saldo	30 412	29 959
Tillkommande skattefordringar	1 191	453
Återförda skattefordringar	0	0
	<b>31 602</b>	<b>30 411</b>

Se även not 10 Skatt på årets resultat.

<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förutbetalda hyror	3 715	3 361
Övriga förutbetalda kostnader	8 802	15 321
Upplupna intäkter	14 237	17 935
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>26 754</b>	<b>36 617</b>

<b>Not 15 Antal aktier och kvotvärde</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde (tkr)</b>
Antal A-aktier	5 000	1 000

#### **Not 16 Förslag till resultatdisposition (kr)**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Balanserade resultat	2 847	1 634
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 655</b>	<b>1 214</b>
	<b>1 192</b>	<b>2 847</b>

disponeras så att:

i ny räkning överföres	<b>1 192</b>	<b>2 847</b>
------------------------	--------------	--------------

<b>Not 17 Avsättningar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsättningar för skatter, ej uppskjuten skatt	0	0
Avsättning för rättegångskostnader PFAS	8 332	8 332
Deponifond Hovgårdens avfallsanläggning	37 240	36 510
	<b>45 572</b>	<b>44 842</b>

Saldot ökar i takt med beräknad diskonteringsränta 730 tkr år 2023. Avsättning motsvaras av ett framtida åtagande att återställa deponin.

<b>Not 18 Långfristiga skulder</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kommuninternt lån VA 1)	2 650 000	2 300 000
Kommuninternt lån Avfall 1)	0	0
Skulder, USAB	94 356	83 158
Förutbetalda anläggningsavgifter	505 831	521 815
Investeringsfond (VA)	37 580	41 286
Investeringsbidragsfond (Avfall)	102 657	73 090
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 390 424</b>	<b>3 019 349</b>

<b>Spec not 18 - Förfallotid skulder</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Förfaller mellan 0 och 1 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kommunen	450 000	400 000
Övriga skulder 1)		
<b>Totalt</b>	<b>450 000</b>	<b>400 000</b>

<b>Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till kommunen	2 200 000	1 500 000
Övriga skulder		
<b>Totalt</b>	<b>2 200 000</b>	<b>1 500 000</b>

<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skulder till kommunen	0	400 000
Övriga skulder	646 068	636 190
<b>Totalt</b>	<b>646 068</b>	<b>1 036 190</b>

1 ) 450 000 tkr ligger som kort skuld till koncernföretag i balansräkningen, år 2023

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 1,74 % (1,19%).

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden är 2,94 år (3,01 år).

<b>Not 19 Checkräkningskredit</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Beviljad kredit	300 000	200 000
Utnyttjad kredit	-208 976	-134 670
<b>Totalt utnyttjad kredit</b>	<b>91 024</b>	<b>65 330</b>

<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Upplupna semesterlöner	7 271	7 050
Upplupna sociala avgifter	2 284	2 215
Upplupna lönekostnader	0	0
Förutbetalda brukningsavgifter	33 793	96 074
Förutbetalda hushållsavfallsavgifter	29 634	20 185
Övriga upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	83 865	76 952
<b>Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter</b>	<b>156 847</b>	<b>202 476</b>

### **Not 21 Väsentliga händelser efter balansdagen**

Bolagets VD, Sigrid de Geyter, har efter balansdagen bestämt sig för att lämna sin tjänst den 1 februari 2024. Ida Hellrup blir tillförordnad vd tills att bolaget har en ny VD på plats.

Bolaget stämde Försvarmakten 2019 för föroreningar från brandövningsverksamhet som behöver hanteras i dricksvattenproduktionen (ca 250 mnkr i form av investeringar och driftskostnader). Uppsala Vatten tappade i första instans till en oenig mark- och miljödomstol. I december 2023 har huvudförhandling hållits i Mark- och miljööverdomstolen. Den 8 mars väntas dom falla. Domen vinner laga kraft efter 4 veckor om den inte överklagas, varför bolaget lämnar upplysningar i not och inte tar upp någon resultatpåverkan från domen i bokslutet. Sedan tidigare dom har bolaget bokat upp rättegångskostnader från Försvarmakten (8,3 mnkr). Bolaget bedömer det som sannolikt att domen kommer överklagas till Högst domstolen, oavsett vinnande part.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Rickard Malmström  
*Ordförande*

Monica Östman  
*1:e vice ordförande*

Ingemar Virsén  
*2:e vice  
ordförande*

Rolf Eriksson

Moa Wikén

Elin  
Vestman

Kim Eklöf

Lars Harlin

Sari Hedlund

Örjan Berglund

Henric Colliander

Ida Hellrup  
*Tillförordnad VD*

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niclas Bergenmo  
*Auktoriserad revisor*

## Elektroniska underskrifter

**Detta dokument har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer.**

Dokumentet med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling. Det uppfyller kraven på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på **sign.uppsalavatten.se**. Där finns 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.

## Elektroniska underskrifter

**Detta dokument har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer.**

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

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsalahem 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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 78-110 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information, hållbarhetsredovisning, än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-77. 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 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 och koncernredovisningen.



En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller

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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-77 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt

Auktoriserad revisor

Lina Jernbring

Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-21 16:44:11 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-02-21 17:27:12 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Maria Josefine  
Jernebring

Datum

Lina Jernebring

Leveranskanal: E-post

# ÅRS- & HÅLLBARHETS- REDOVISNING

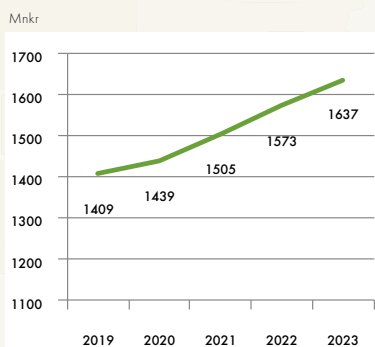


# UPPSALAHEM I KORTHET

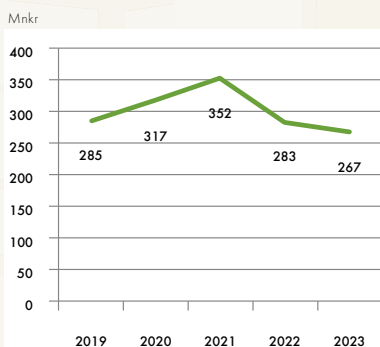
## SNABBAKTA 2023: UPPSALAHEMKONCERNEN

Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt	<b>29,6</b> (30,3) mdkr
Omsättning	<b>1 699</b> (1 627) mnkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	<b>228</b> (283) mnkr
Investeringar pågående projekt	<b>476</b> (237) mnkr varav nyproduktion 87 mnkr och renovering och underhåll 369 mnkr och maskiner och inventarier 20 mnkr
Underhållskostnader	<b>146</b> (172) mnkr
Synlig soliditet	<b>43,0</b> (41,8) %
Justerad soliditet	<b>75,8</b> (75,9) %
Antal fastigheter	<b>192</b> (192) st
Antal bostäder	<b>17 712</b> (17 704) st varav 12 517 vanliga, 4 035 studentbostäder, 24 kollektiv, 809 ungdomsbostäder, 180 Seniorbostäder, 80 service/stöd/vårdbostäder, 31 trygghetsbostäder och 36 kompiskontrakt
Antal lokaler	<b>1 787</b> (1 791) st, varav verksamhetslokaler 489 och förråd 1 298
P-platser och garage	<b>8 176</b> (8 222) st
Uthyrningsbar yta	<b>1 125 395</b> kvm varav BOA 1 047 775 kvm och LOA 77 620 kvm
Antal tecknade kontrakt	<b>3 719</b> (4021) st varav 1 819 studentbostäder
Antal påbörjade nyproducerade bostäder	<b>348</b> (0) st
Antal medarbetare	<b>333</b> (332) personer har under 2023 jobbat på Uppsalahem, plus praktikanter och sommarjobbare
Medelkötiden	Befintligt bestånd 8.7 år (inkluderar ej studentbostäder där kötiden ligger på 3.4 år)

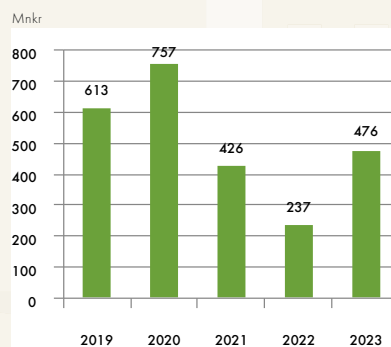
### HYRESINTÄKTER



### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER exkl försäljningar och andra engångsposter



### INVESTERINGAR



# ÅRS- & HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

VD-ord .....	4
Uppsalahems värdekedja .....	6
Hållbarhet på Uppsalahem .....	9
Om hållbarhetsredovisningen .....	11
Ägaridé .....	12
Miljömål och indikatorer .....	13
Intressentdialog .....	14
Väsentlighetsanalys .....	15
Riskhantering .....	16
Ett levande Uppsala .....	18
Året som gått .....	20

### ● TILLHANDAHÅLLA HEM FÖR OLIKA

Erbjuda bostäder för alla stadier i livet .....	23
Tillhandahålla prisrimliga hyror .....	25

### ● VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA

Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen .....	29
Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem .....	34

### ● KLIMAT & MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN

Bygga och förvalta hållbara bostäder .....	41
Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan .....	50
Möjliggöra en hållbar livsstil .....	52

### ● ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS

Arbeta för jämställdhet och inkludering .....	55
Erbjuda goda arbetsvillkor .....	59

### ● ANSVARSFULLA AFFÄRER

Ha en långsiktigt hållbar ekonomi .....	65
Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan .....	67
Bedriva ett ansvarsfullt företagande .....	69
Organisation och styrning .....	71
Styrning och kontroll .....	72
Styrelse och ledningsgrupp .....	74
GRI-index .....	76

## ÅRSREDOVISNING

### ● FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse .....	79
Femårsöversikt .....	82
Uppsalahems fastigheter .....	83
Sammanfattande värdeutlåtande .....	85
Finansiering .....	86

### ● FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning .....	90
Balansräkning koncernen .....	92
Balansräkning moderbolaget .....	94
Förändring av eget kapital .....	96
Kassaflödesanalys .....	97
Redovisningsprinciper .....	98
Noter .....	100
Förslag till resultatdisposition .....	110
Revisionsberättelse .....	111

### ● ÖVRIGT

Definitioner .....	113
Fastighetsbestånd .....	114
Karta .....	118

# EKONOMISKT OSÄKRA TIDER LEDER TILL PRIORITERINGAR

Världen befinner sig i ett osäkert läge med geopolitiska konflikter och spänningar som har förändrat många vardag. Sverige har under de senaste månaderna påverkats hårt av svallvågor av gängkonflikter, där Uppsala har hamnat i blickfånget. Vårt arbete med att erbjuda trygga och trivsamma hem till Uppsalaborna blir därför allt viktigare. I en tid när omvärlden känns otrygg är min förhoppning att Uppsalahems dagliga närvaro kan bidra med stabilitet och lugn.



Att få leva och växa upp i ett tryggt och trivsamt bostadsområde är en av våra viktigaste bidrag till Uppsalas utveckling. Under senare delen av året har det varit ett allt svårare uppdrag att kunna leverera på. Uppsala har tyvärr blivit hårt drabbat i efterdyningarna av drogrelaterade konflikter. Under några intensiva månader intensifierades konflikten när mord, skjutningar, hot och sprängningsförsök inträffade i våra fastigheter. Som fastighetsägare är vårt åtgärdsprogram begränsat mot organiserad brottslighet. Vi har försökt öka närvaron i våra kvarter, infört nya trygghetsstärkande rutiner för våra medarbetare samt arbetat nära polis och kommun i förebyggande insatser. Men till syvende och sist gör vi störst skillnad genom att göra mer av det vi redan gör – ha ordning och reda i våra kvarter och trapphus samt en kontinuerlig närvaro och tydliga rutiner som hjälper våra medarbetare att agera snabbt och rätt i olika situationer.

För att långsiktigt kunna fortsätta att göra bra saker i våra stadsdelar och bidra till stadens fortsatta utveckling och tillväxt behöver vår ekonomi vara i balans. Sedan ett drygt år tillbaka stiger priser i onormalt snabb takt på sådant som energi, avfallshantering och alla de produkter och tjänster som vi använder i vår dagliga drift

och förvaltning. Till exempel har byggkostnader det senaste året stigit med närmare 20 procent. Det gör att det blivit väsentligt dyrare att bygga nya bostäder men det gäller även reparationer och underhåll som är stora löpande kostnadsposter för ett bostadsbolag som Uppsalahem.

Den nya vardagen med högre inflation och räntor har stor påverkan på Uppsalahems ekonomiska kretslopp. Dock har Uppsalahem under en lång tid arbetat aktivt och medvetet med ekonomi, finansiering och mål, vilket gör att vi står bättre rustade idag än många andra i branschen. Tydliga exempel på detta är att vi, när många andra byggverksamheter har stannat av, har kunnat startat två nyproduktionsprojekt under året. Det har inte varit lätt att få ihop den ekonomiska kalkylen, men medvetna val i nära samverkan med våra partners har gjort det möjligt. Utöver att jobba vidare med våra fyra företagsövergripande mål inom kund, ekonomi, medarbetare och hållbarhet har vi identifierat sex strategiska projekt som påverkar hela företaget – fyra av dem är direkt relaterade till vårt hållbarhetsarbete:

1. Smarta fastigheter – ny teknik möjliggör nya sätt att förvalta byggnaderna och leverera service med lösningar och

tjänster som sträcker sig både inom och utanför själva bostaden. Vi kan öka livskvaliteten hos våra hyresgäster och samtidigt effektivisera vårt resursutnyttjande på ett hållbart sätt och underlätta vår egen vardag.

2. Stadsdelutveckling Gottsunda – vi har under 2023 startat upp arbetet med vår kommande renovering av miljöprogrammet i Gottsunda. Vi står inför stora utmaningar när det gäller social hållbarhet, hållbar renovering och för att få bort Gottsunda från polisens lista för utsatta områden, samt öka stadsdelens attraktivitet.
3. Minska kostnader för hushållsavfall – våra kostnader för sorterat avfall ökar kraftigt. Vi behöver kraftsamla för att vända utvecklingen då denna fråga påverkar vår arbetsmiljö, kundernas vardag, vår ekonomi och våra klimatmål
4. Medarbetarskap – för att bli Sveriges bästa bostadsbolag, behöver vi också ge våra medarbetare rätt förutsättningar. Under 2023 har vi arbetat med att stärka våra chefer i deras ledarskap. Detta görs för att lägga en bra grund för en kommande utveckling av vår gemensamma syn på medarbetarskap.



Vi kan även stolta säga att vi under året certifierat oss som Great Place to Work efter att våra medarbetare gett oss höga betyg i medarbetarundersökningen.

Det är ett resultat av det gemensamma arbete vi lagt ner på förbättringar från förra årets undersökning och utgör ett viktigt delmål för att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser.

En särskilt viktig del av vårt hållbarhetsarbete är uppstarten av stadsutvecklingen i Gottsunda som är ett av våra strategiska projekt. Som en del i detta har vi varit ute och pratat med ett hundratals Gottsundabor om deras syn på framtiden och kommande utveckling av stadsdelen.

Uppsala kommun har tillsammans med Uppsala Vatten, Uppsalahem och STUNS fått 16 miljoner av EU:s satsning NetZeroCities och pengarna kommer delvis att finansiera ett arbete med cirkulära flöden gällande renoveringen av området. Som ett led i det arbetet har vi öppnat en intern popup-butik med återbrukad inredning och vitvaror. Vid renoveringar kan vi därför återanvända materialet i andra lägenheter. Målet är att det ska vara lika lättillgängligt och inbjudande att använda det som finns i popup-butiken som att köpa nytt. Men återbruk är

komplikerat. När vi ska återbruka hundratals handfat måste dessa rengöras, förvaras och ett system för lagerhantering måste byggas upp. Med hjälp av bidrag från NetZeroCities bedömer vi att det finns en bra chans att hitta en enhetlig struktur för hur vi vill jobba över hela bolaget gällande återbruk.

En stor del av Uppsalahems klimatpåverkan härrör från energin vi köper in från leverantörer för till exempel uppvärmning. Under 2023 har Uppsalahem köpt klimatneutral fjärrvärme till hela fastighetsbeståndet från januari till september. Därefter har vi valt att avbryta upplägget, då leverantören kraftigt höjt kostnaden för detta. Istället kommer vi framöver att finansiera lokala och egna energieffektiviseringsprojekt som kan bidra till Uppsalas klimatneutrala resa.

Den senaste tiden har vi ökat takten när det gäller innovation och samarbeten med start-ups. I dagsläget har vi ett tiotal spännande pilotprojekt igång med olika samarbetspartners. Detta har till exempel resulterat i nya projekt gällande vattenbesparing i tvättstugor och automatisk uppdatering av digital trapphusinformation. Vidare har vi testat nya trygghetssensorer och delad

fordonspool med våra hyresgäster. Näst på tur står innovationsprojekt inom skadedjursbekämpning, cirkulära duschar samt framtidens studentkök.

Många av förslagen för hur vi ska bli ett ännu mer hållbart bolag kommer från våra medarbetare. Genom att i ett tidigare stadium involvera alla i verksamhetsplaneringen och träffas över organisationsgränserna ger vi luft till nya idéer som flyttar oss framåt. En fråga som engagerar många är avfallsfrågan. För att minska kostnaden för sorterat hushållsavfall, har vi testat sensorer som kan läsa av fyllnadsgraden i avfallsskärlen. Datan ger oss kunskap om hur vi kan effektivisera tömningsfrekvenser och antalet avfallsskärl. Vi har också målat om flera miljöstugor invändigt för att förenkla sorteringen och satt in fönster för att öka tryggheten. Allt detta grundar sig i initiativ från medarbetare som vill testa nya arbetssätt för att ta sig an våra vardagsproblem. Och i en allt mer komplex omvärld är det fint att kunna lösa vanliga vardagsproblem gemensamt och samtidigt bidra till ett bättre Uppsala i stort och smått.

*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



## 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.

Vi har hem för både stora som små. Att jobba med biologisk mångfald är viktigt och vi har bland annat insekshotell, bikupor och planteringar i flera av våra områden.



# HÅLLBARHET PÅ UPPSALAHEM

Uppsalahems vision är att bidra till en levande och hållbar stad som många vill bo och leva i, idag och i framtiden. Som stor aktör på Uppsalas bostadsmarknad har vi möjlighet att påverka hållbarhetsfrågor i bolagets egen värdekedja - i Uppsala och för branschen. Därför fokuserar Uppsalahem på hållbarhet i allt vi gör.

## UPPSALAHEM I KORTHET

Uppsalahem är Uppsalas kommunala bostadsbolag och den största boendeaktören i länet. Uppsalahem verkar i Uppsala kommun och tillhandahåller bostäder till Uppsalas invånare. Över 30 000 Uppsalabor bor hos oss. Bolaget bygger nya bostäder och förvaltar idag nästan 18 000 hyresrätter.

Uppsalahems affärsplan tar avstamp i vår ägaridé och i kommunens mål och budget. Bolagets ambition är att Uppsalahem ska vara Sveriges bästa bostadsbolag. För att nå dit har fyra långsiktiga mål satts upp inom perspektiven kund, ekonomi, medarbetare och klimat. Dessa mål har femårsperspektiv, förutom målet gällande klimat som sträcker sig till 2030 för att harmonisera med kommunens målsättning.

## Våra fyra långsiktiga mål:

1. Våra hyresgäster ska vara bland de nöjdaste i Sverige 2026-12-31
2. Fastigheternas värde ska öka 10 % till 2026-12-31 genom att vi utvecklar fastigheter, ökar intäkter och minskar kostnader
3. Våra medarbetare ska vara bland de nöjdaste i Sverige 2026-12-31
4. Vi ska vara klimatneutrala 2030-12-31

Till varje långsiktigt mål sätts fokusmål för det kommande året så att det blir tydligt för alla vad vi tillsammans förväntas uppnå under den närmaste tiden. Affärsplanen och måluppfyllnaden följs upp tre gånger per år av styrelsen.

Uppsalahem har en värdegrund som alla medarbetare omfattas av. Vår

värdegrund är ”Tillsammans” och innebär att vi alltid jobbar tillsammans för våra hyresgäster.

## HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhetsarbetet är integrerat i hela organisationen och hålls samman av hållbarhetsavdelningen. Precis som Uppsalahems övriga arbete styrs hållbarhetsarbetet av våra fyra mål. Utöver det utgår arbetet från Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling, våra väsentlighetsfrågor, kommunala handlingsplaner och trender i omvärlden, inklusive de 17 globala hållbarhetsmålen.

Det dagliga hållbarhetsarbetet styrs med hjälp av ett ledningssystem som består av gemensamma riktlinjer, kortsiktigt och långsiktigt mätbara mål samt processbeskrivningar och rutiner. Uppsalahems styrdokument finns samlade i plattformen Tycho. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra.

Uppsalahem tillämpar försiktighetsprincipen och arbetar aktivt för att identifiera och hantera vår sociala, miljömässiga och ekonomiska påverkan. Detta arbete bygger på engagerade och kunniga medarbetare och att utbildning i hållbarhetsfrågor sker kontinuerligt. Alla medarbetare får information om nya eller förändrade riktlinjer via arbetsplatsträffar, e-post och intranät. I introduktionen för nya medarbetare presenteras alltid Uppsalahems värdegrund och riktlinjer. Alla nyanställda får också en utbildning i Uppsalahems uppförandekod och hållbarhetsarbete.

Uppsalahems uppförandekod, affärsplan och riktlinjer för hållbarhetsarbete ligger tillgängligt för våra medarbetare på

vårt intranät och kan enligt offentlighetsprincipen begäras ut.

## STYRELSENS OCH LEDNINGENS ARBETE MED HÅLLBARHETSFRÅGOR

Uppsalahems styrelse beslutar om affärsplanen i vilken bland annat bolagets mål och ambitioner för hållbarhetsarbetet framgår. Uppsalahems styrelse följer löpande upp hållbarhetsarbetet och är ytterst ansvarig för att ägarens krav och de övriga målsättningar som företaget antagit inom hållbarhetsområdet uppfylls. Det är även styrelsen som beslutar om riktlinjer som rör Uppsalahems hållbarhetsarbete.

Beslut gällande företagsövergripande hållbarhetsfrågor tas i ledningsgruppen där hållbarhetsavdelningen representeras av hållbarhetschefen. Hållbarhetschefen driver och utvecklar hållbarhets- och klimatarbetet för bolaget, och upprättar en lägesrapport till styrelsen tre gånger per år. Hållbarhetschefen ansvarar även för att övervaka klimatrelaterade risker och möjligheter. Det är alla chefer och avdelningars ansvar att följa och implementera Uppsalahems hållbarhetsarbete och riktlinjer i deras respektive område.

Väsentliga avvikelser och åtgärder kopplade till Uppsalahems hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen om sådana inträffar. Under året har inga väsentliga avvikelser inom dessa områden inträffat.

Under året har ett av fem styrelseseminarier haft inriktning social hållbarhet. Seminariet hade fokus på FN:s barnkonvention och fokuserade på Uppsalahems arbete med integrering av barnrättsperspektivet i verksamheten. Styrelsen har även informerats skriftligen om bolagets arbetssätt kring övervakningskameror som en del i trygghetsarbetet.

Styrelsen har tillsammans med ledningsgruppen, varit på studiebesök hos allmännyttan i Göteborg i områdena Gårdsten och Selma Lagerlöfs torg för att inspireras av andra bolags hållbarhetsarbete och stadsutveckling.

## Ekologisk hållbarhet

Vårt miljöarbete utgår från vår miljöriktlinje där vi sätter ambitioner och ringar in våra viktigaste frågor. Den baseras på Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling. Riktlinjen tydliggör hur våra miljö- och klimatmål ska kunna uppnås, där beteenden hos medarbetare, hyresgäster, leverantörer och entreprenörer är några av nycklarna för att nå målen.

Miljöriktlinjen tydliggör Uppsalahems betydande miljöaspekter. Bolaget har fokus på områdena energi, transporter, kemikaliehantering, cirkularitet samt ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Det är alla medarbetares ansvar att miljöriktlinjen efterlevs och används för att kommunicera den övergripande bilden av hur vi på Uppsalahem arbetar med miljöfrågor. Uppsalahem har ett ISO 14001-certifierat miljöledningssystem där rutiner finns 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 förtydligar Uppsalahems ambition inom social hållbarhet baserat på bolagets ägaridé och inriktningsmål samt Agenda 2030.

Ambitionen med Uppsalahems arbete inom social hållbarhet är att:

- Uppsalahem är ett attraktivt val för de som vill bo i hyresrätt.
- Uppsalahem som fastighetsbolag ligger i framkant gällande socialt ansvarstagande.
- Uppsalahem är en ansvarsfull aktör i kommunen och en förebild i branschen.

Respektive chef ansvarar för att avdelningens arbete planeras i linje med riktlinjen för social hållbarhet och att specifika åtgärder integreras vid verksamhetsplanering.

Vi saknar viss systematik för målsättning och effektmätning av sociala insatser men ett utvecklingsarbete för att förbättra denna struktur har påbörjats och kommer fortsätta under 2024.

## Mänskliga rättigheter

Uppsalahem har nolltolerans när det gäller kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Bolaget följer internationella standarder och vägledande principer så som FN:s konvention om barnets rättigheter, FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, den europeiska konventionen angående skydd för mänskliga rättigheter och de grundläggande friheterna samt arbetsrättsliga villkor enligt ILO:s kärnkonvention.

Genom uppförandekod och

kravställning i upphandling arbetar Uppsalahem för att främja jämställdhet och förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter i värdekedjan. Bolaget tillåter inte barn- och tvångsarbete varken i den egna verksamheten eller i den verksamhet som leverantörer bedriver på uppdrag av Uppsalahem. Läs mer om våra krav i upphandlingar på sid 61.

Som bostadsbolag har vi stor potentiell positiv eller negativ påverkan på mänskliga rättigheter inom företaget, i våra bostadsområden och i vår värdekedja. Viktiga perspektiv att beakta när vi bygger och förvaltar inkluderar:

- barn
- personer med olika former av funktionsnedsättningar
- personer med svårighet att hitta bostad på grund av särskilda ekonomiska och/eller sociala förhållanden
- personer som är utsatta för våld i nära relation
- personer som riskerar diskriminering
- medarbetare och arbetare i fastighetsbranschen

Under 2023 påbörjades ett utvecklingsarbete för att stärka företagets arbete med frågor som berör barnets rättigheter i den egna verksamheten.

## Styrdokument för hållbarhetsarbetet

Regelverk som styr Uppsalahems hållbarhetsarbete

### Externa lagar och riktlinjer

- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- BBR-krav (Boverkets byggregler)
- PBL (Plan- och bygglagen)
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- FN:s konvention om barns rättigheter
- FN:s kvinnokonvention
- Den europeiska deklarationen för jämställdhet
- Uppsala kommuns policyer och riktlinjer för miljö och hållbar utveckling
- Övriga tillämpliga lagar och regler

### Hållbarhetscertifieringar

- Svanen
- ISO 14001

### Externa initiativ

- GRI Standards
- FN:s globala hållbarhetsmål
- Parisavtalet
- Uppsala klimatprotokoll
- Global Compact

### Medlemskap

- Sveriges Allmännyttas klimatinstitut
- Sveriges Allmännyttas klimatinstitut
- Generation Pep
- Eurhonet

### Viktiga interna regelverk

- Riktlinje för social hållbarhet
- Miljöriktlinje
- Uppförandekod för leverantörer (externt)
- Uppförandekod gällande mutor och korruption (internt)



Samlingsida för Uppsala kommuns styrande dokument finns tillgänglig på [www.uppsala.se](http://www.uppsala.se).

# OM HÅLLBARHETS- REDOVISNINGEN

Varje år tar vi fram en hållbarhetsredovisning som redovisar vår påverkan på miljö, människor och ekonomi. Den baseras bland annat på de globala målen, vad våra intressenter tycker är viktigt och gällande lagar och regler.

Uppsalahems hållbarhetsredovisning är upprättad med referens till GRI Standards från 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2023. I redovisningen som sker årligen beskrivs Uppsalahems frågor som tagits fram tillsammans med företagets intressenter och utgår från Uppsalahems långsiktiga mål. Under 2021 genomförde vi en intressentdialog som även ligger till grund för 2023 års rapportering. Denna finns specificerad på s. 14-15. Justeringar har gjorts för att återspegla trender och våra intressenters återkoppling.

Hållbarhetsredovisningen omfattar Uppsalahems koncern, denna finns

specificerad i not 16 s. 106 och beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Uppsalahem ska enligt lag upprätta en hållbarhetsrapport enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen 6:e kapitlet, och redovisar utöver vad som ingår i GRI även trygghetsfrågor och jämställdhet samt hur vi förebygger diskriminering på företaget. Hållbarhetsredovisningen har granskats enligt FARs rekommendation RevR 12. Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att hållbarhetsredovisningen uppfyller lagkravet för hur den ska upprättas, men inte att all information och data i redovisningen



har granskats (mer på sidan 112). Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i mars 2023. Inga väsentliga förändringar har skett avseende organisationen eller leverantörskedjan under 2023. Uppsalahems vd och styrelse granskar och godkänner årligen Uppsalahems hållbarhetsredovisning i samband med signering av denna. Styrelsen är ansvarig för att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vid frågor angående redovisningen och den rapporterade informationen kontakta Mattias Tegefjord, vd Uppsalahem. Mail: [mattias.tegefjord@uppsalahem.se](mailto:mattias.tegefjord@uppsalahem.se)

## AGENDA 2030 OCH DE GLOBALA MÅLEN

År 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som innehåller de 17 Globala målen för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling.

Alla medlemsländer behöver nu ta ansvar för att bidra till minskad fattigdom, orättvisor och ojämlikheter, samt att lösa klimatkrisen på såväl nationell som på lokal nivå. Företag har en viktig roll med att bidra till måluppfyllelsen i agendan och Uppsalahem stödjer därför de globala målen. Under 2021 gjordes en analys av vilka mål vi har störst möjlighet att påverka i vår verksamhet utifrån de aktuella väsentlighetsfrågorna. De mål som är mest relevanta för Uppsalahem är mål 5, 7, 8, 11, 12, 13, 15 och 16. Att arbeta aktivt med dessa åtta globala mål bidrar till att vi når våra långsiktiga mål.



**Jämställdhet**



**Hållbar energi för alla**



**Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt**



**Hållbara städer och samhällen**



**Hållbar konsumtion och produktion**



**Bekämpa klimatförändringarna**



**Ekosystem och biologisk mångfald**



**Fredliga och inkluderande samhällen**

# ÄGARIDÉ



Kommunfullmäktige beslutar årligen om vad bolaget ska uppnå och om den ägaridé som Uppsalahem arbetar efter. Utöver det finns ett antal styrande policyer och vägledande riktlinjer fastställda av kommunfullmäktige och bekräftade av Uppsalahems styrelse. Mer om hur Uppsalahem styrs finns på sidorna 70–73.

Ägaridén beskriver syftet med att Uppsala kommun äger bolaget och hur kommunen vill att bolaget agerar på lång sikt. Innehållet i ägaridén stärker Uppsalahem som allmännyttigt bostadsbolag och tydliggör vår roll i den expansion Uppsala kommun befinner sig i. Ägaridén möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer tillitsbaserad och långsiktig styrning.

Masterplanen utgör bryggan mellan ägaridén och den treåriga affärsplanen. Masterplanen uttrycker hur styrelsen vill att bolaget ska utvecklas på längre sikt. Uppsalahem har i masterplanen identifierat tre huvudsakliga förflyttningsområden som är centrala för att nå de långsiktiga målen; innovation, hållbart samhällsbyggande samt samarbete och sammanhållning.

Inom respektive förflyttningsområde har långsiktiga strategier formulerats. I den treåriga affärsplanen beskrivs strategier och åtgärder som i ett kortare perspektiv tydligt verkar i förflyttningsområdenas riktning. Hållbarhetsredovisningen belyser Uppsalahems löpande bidrag till att uppnå de olika områdena i ägaridén som presenteras nedan.

## UPPSALAHEMS ÄGARIDÉ 2023

- Bolaget ska som allmännyttigt bostadsbolag bidra till att stärka hela Uppsalas utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga bostäder, främst hyresfastigheter i Uppsala stad och landsbygd för olika faser i livet.
- Bolaget ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik.
- Bolaget har att värda sina tillgångar på ett långsiktigt hållbart sätt varvid bolagets resultat som huvudregel återinvesteras. För att möjliggöra fortsatta investeringar och en rimlig belåningsgrad får bolaget jobba med väl avvägda avyttringar av byggrätter och/eller mindre bestånd av bostäder och lokaler. Sammantaget över tid ska antalet hyresrätter för bolaget öka.
- Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika 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 ta en ledande roll i förvaltning och byggande av bostäder i Uppsala kommun.
- 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 bosättningslagen.
- Bolaget ska vara en resurs för hela Uppsala kommun i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende och bostadsbyggande. Bolaget ska i samverkan med andra bolag och aktörer, inom och utanför kommunkoncernen, utveckla kommunkoncernens kompetens i boendefrågor.
- I arbetet med hållbar stadsutveckling ska bolaget särskilt fokusera på att minska boendesegregationen och social oro.
- Bolaget ska i kommunkoncernen vara ett föredöme i frågor om att skapa sammanhållning och gemensam riktning i hela kommunen och aktivt bidra till att kommunens alla verksamheter i styrelser, nämnder, bolag och förvaltningar tillsammans bildar en helhet.

### FINANSIELLA ÄGARDIREKTIV

### UPPNÅTT

### UTFALL

Resultat före finansnetto ska uppgå till minst 370 mnkr	Ja	Resultat före finansnetto blev 430 mnkr
Resultat före finansnetto/nettoomsättning (%) ska uppgå till 25 %	Ja	Resultat före finansnetto blev 26 %.
Investeringsvolymen ska ligga på max 567 mnkr	Ja	Investeringsvolymen uppgick till 476 mnkr

# MILJÖMÅL OCH INDIKATORER

Kommunfullmäktige beslutar om de direktiv som Uppsalahem arbetar efter och vad bolaget ska uppnå. Utöver det finns ett antal vägledande policyer och riktlinjer fastställda av Uppsala kommun, samt riktlinjer fastställda av Uppsalahems egen styrelse. En sådan riktlinje fastställd av bolagets styrelse är miljöriktlinjen. Den långsiktiga ambitionen för både Uppsala kommun och Uppsalahem är att ha en klimatneutral verksamhet senast år 2030.

MILJÖMÅL	UTFALL
Under 2023 ska vi ha sänkt vår totala energianvändning med 24,5 % jämfört med basår 2007:	<p>Under 2023 ska vi sänka vår totala energianvändning med 1,5 procent mot föregående år (enligt affärsplan för år 2023-2025). Resultat: 0,1 procent. Minskningen har uteblivit 2023 främst på grund det dels varit ett kallt år och höst som ökat spetsenergiebehoven i anläggningar med värmepumpar och anläggningar med värmeåtervinning i ventilationen, det påverkade med nästan 1 procent, beståndsförändring med Valthornsvägen påverkar med ca 0,6 procent och under året har varit en del driftproblem samt mindre ökning på 5-6 procent i stora äldre områden som negativt påverkat resultatet med ca 0,5 procent. Ett flertal projekt levererar dock goda besparingar på mellan 16-30 procent trots att flertalet bara varit i full drift under andra halvan av 2023.</p> <p>Med de förutsättningar som råder kan man därmed se resultatet positivt då vi vid normalare klimat och bortsett från beståndsförändringen hade sparat drygt 1,9 % under år 2023.</p>
Minska klimatutsläppen med 14 % per år:	<p>Uppsalahem har under lång tid arbetat med att minska de egna utsläppen i scope 1, t.ex. från våra egna fordon, samt utsläppen i scope 2 från den inköpta energin och kommer att fortsätta detta arbete bland annat genom energieffektiviserande åtgärder, minskad användning av fossila drivmedel, förbättrad avfallshantering, installation av solceller samt mobilitetsåtgärder. Tidigare har vi köpt klimatneutral fjärrvärme men leverantören har under året slutat sälja denna produkt och som ersättning erbjudit en väsentligt dyrare produkt med klimatkompenserande åtgärder främst utanför Sverige. Vi har i stället valt en annan fjärrvärmeprodukt utan klimatkompensation med ambitionen att istället själva intensifiera arbetet med minskade klimatutsläpp samt bidra till olika klimatkompensatoriska åtgärder så som trädplantering och dagvattenhantering och eventuellt även finansiera andra lokala klimatinitiativ.</p> <p>Uppsalahem arbetar även med att minska utsläpp vi inte själva äger men kan påverka (scope 3). Under 2022 har de första beräkningarna av dessa utsläpp kunnat genomföras, och en ny beräkning enligt samma metodik genomfördes under 2023.</p> <p>Det övergripande målet är att uppnå klimatneutralitet år 2030, och de underliggande fokusmål som bolaget valt att följa innefattar klimatutsläpp i scope 1-3.</p>
INDIKATORER	UTFALL
Utvärdera förnybara energikällor vid de stora investeringsprojekten:	Under 2023 har vi handlat upp solcellsinstallationer på nio områden. Installationerna kommer fortgå under 2024. Vi har även fortsatt att utreda solcellspotentialen i beståndet för att ta fram nya projekt till 2024 och 2025.
Pilotprojekt:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Under 2023 har ett 30-tal projektidéer identifierats inom energieffektivisering varav fyra stycken pilotprojekt har startats. Dessa är: <ul style="list-style-type: none"> <li>Värmeåtervinning i undercentraler</li> <li>Batterilager i Frodeparken</li> <li>GEO-FTX</li> <li>Förstudieprojekt inom sol- och bergvärme med säsongslagring av energi</li> </ul> </li> <li>Värmeåtervinning i undercentraler färdigställs under början på år 2024. Batterilager på Frodeparken har utretts under år 2023 och kommer installeras och utvärderas år 2024. GEO-FTX förbereds under år 2023 och handlas upp i början av år 2024. Förstudieprojektet inom sol- och bergvärme med säsongslagring av energi har pågått under hösten 2023 och färdigställs under först kvartalet 2024.</li> </ul>
Andel källsorterat hushållsavfall (%):	36 % av Uppsalahems hyresgästers avfall har källsorterats.
Sortering byggavfall (%):	86 % av avfallet i stora byggprojekt har sorterats i fraktioner som ej utgörs av brännbart, blandat avfall för eftersortering eller deponi.
Vattenanvändning (l/m <sup>2</sup> och år)	<p>2023 minskade vattenanvändningen till 1494 l/m<sup>2</sup> och år från 1749 l/m<sup>2</sup> och år vid basår 2007 vilket är en minskning med 1,7 % 2023.</p> <p>Under år 2023, har vi genomfört vattensparande åtgärder i några av våra mest använda tvättstugor där vi har installerat tio enheter av en så kallad Mimbox. Dessa minskar vattenanvändningen med ca 32 % per tvättcykel. Arbetet med att ta fram fler vattensparande åtgärder och projekt har även pågått under året och det kommer fortsätta under år 2024.</p>



# INTRESSENTDIALOG

Uppsalahem har här identifierat sina viktigaste intressenter: nyckelintressenter. Nyckelintressenterna är de intressenter som Uppsalahem huvudsakligen påverkar, samverkar med och/eller blir påverkad av.

För att identifiera de viktigaste väsentlighetsfrågorna genomförde Uppsalahem under 2021 en hållbarhetsenkät (riktad till medarbetare, leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners) och en kvalitativ hållbarhetsundersökning via intervjuer (riktad till övriga intressenter). Vi har även tittat på den dialog som pågår kontinuerligt med våra kunder för att fånga upp de dagliga synpunkterna. Under 2023 bekräftade intressenterna att väsentlighetsfrågorna fortfarande var aktuella.

## VIKTIGA FRÅGOR FÖR INTRESSENTERNA

**16 djupintervjuer utfördes med ägare, politiker, Hyresgästföreningen, finansärer, representant för bostadssökande, fackförbund, barnombudet.**

- Klimat- och miljösmygna byggnader genom hela livscykeln
- Möjliggöra en hållbar livsstil för hyresgäster
- Trygga boendemiljöer och bostäder för alla stadier i livet
- Underlätta bostadsmarknaden
- Erbjudna en attraktiv och schysst arbetsplats
- Ha en långsiktig hållbar ekonomi
- Hållbara krav i upphandlingar och kontinuerlig uppföljning
- Mänskliga rättigheter och ansvar

**Medarbetare 104 enkätsvar, svarsfrekvens 37 %**

- Motverka barnarbete i leverantörskedjan
- 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%**

- Erbjudna prisrimliga hyror
- Motverka barnarbete i leverantörskedjan
- Bygga giffritt
- Bygga bostäder som är attraktiva för många olika typer av hushåll och plånböcker
- Respekt för mänskliga rättigheter i leverantörskedjan
- Bedriva ett ansvarsfulla 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**

## VÅRA INTRESSENER

**ÄGARE - Uppsala kommun.** Dialog genom kommundemensamma policys, 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.

# VÄSENTLIGHETSANALYS



För att komma fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för Uppsalahem, inom den egna verksamheten och i värdekedjan, gjordes under 2021 en väsentlighetsanalys som fortfarande ligger till grund för vår rapport.

Utifrån resultatet som kom fram av intressentdialogen, Uppsalahems faktiska ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan samt affärsstrategi, genomförde Uppsalahem ledningsgruppen 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 vävdades ihop och större områden bröts ner i mindre frågeställningar. En

slutlig validering för att fastställa resultatet av väsentlighetsanalysen gjordes sedan med ledningsgruppen. Under 2023 gjordes en kort kompletterande enkätundersökning bland ett urval av våra intressenter för att verifiera att hållbarhetsfrågorna fortfarande var aktuella. Inga förändringar som påverkade Väsentlighetsfrågorna uppkom.

## VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor, väsentlighetsfrågorna, har grupperats

utifrån hur de hänger ihop. Denna gruppering utgör kapitelindelningen i hållbarhetsredovisningen och består av fem kapitel med tolv väsentlighetsfrågor som vi svarar på under tre år. Utifrån våra väsentlighetsfrågor har vi kartlagt relaterade GRI Standards för hållbarhetsrapporteringen. Tabellen nedan visar hur Uppsalahems prioriterade väsentlighetsfrågor svarar mot GRI:s upplysningar. Vissa av väsentlighetsfrågorna sträcker sig utanför GRI:s rapporteringssystem.

FOKUSOMRÅDE	VÄSENTLIGHETSFRÅGOR	GRI UPPLYSNINGAR
Tillhandahålla hem för olika	Erbjuda bostäder för alla stadier i livet	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
	Tillhandahålla prisrimliga hyror	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
Vara en aktiv samhällsaktör i Uppsala	Ta en aktiv roll i stadsutveckling	
	Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
Klimat & miljösmarta bostäder genom hela livscykeln	Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan	302 (2016): Energi 305 (2016): Utsläpp 306 (2020): Avfall
	Bygga och förvalta hållbara bostäder	302 (2016): Energi 305 (2016): Utsläpp 306 (2020): Avfall 416 (2016): Kundens hälsa och säkerhet
	Möjliggöra en hållbar livsstil	305 (2016): Utsläpp 306 (2020): Avfall
Attraktiv & inkluderande arbetsplats	Arbeta för jämställdhet och inkludering	405 (2016): Mångfald och jämställdhet
	Erbjuda goda arbetsvillkor	401 (2016): Anställning 403 (2018): Arbetsmiljö och säkerhet 404 (2016): Kompetensutveckling
Ansvarsfulla affärer	Ha en långsiktigt hållbar ekonomi	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
	Bedriva ett ansvarsfullt företagande.	205 (2016): Antikorruption
	Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan	308 (2016): Miljöbedömning av leverantörer 414 (2016): Social bedömning av leverantörer



# RISKHANTERING

Uppsalahem arbetar aktivt med riskhantering. Att förstå vilka risker som finns i vår verksamhet och vad de kan få för konsekvenser om de skulle inträffa är viktigt för att säkerställa att vi kan erbjuda trygga boenden och en bra vardag för våra medarbetare.

## VÄSENTLIGA RISKER

För att identifiera de väsentliga riskerna görs en företagsövergripande riskanalys där riskerna klassificeras utifrån sannolikhet och konsekvens. De risker som får högst riskklassificering sammanställs i internkontrollplanen. Denna uppdateras årligen och innehåller identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med uppföljning av affärsplanen och det ekonomiska utfallet. För var och en av riskerna i internkontrollplanen finns en framtagna handlingsplan eller direktiv om att

upprätta en handlingsplan för att reducera eller eliminera riskerna samt ansvariga för dessa åtgärder.

I detta avsnitt berörs Uppsalahems hållbarhetsrelaterade risker. För övriga risker, se förvaltningsberättelsen på sid. 75 och kapitlet finansiering på sid. 83.

## ALLMÄNNYTTIG AKTÖR PÅ BOSTADSMARKNADEN

Uppsalahems kärnverksamhet är att erbjuda hyresbostäder till Uppsalas invånare. Om Uppsalahem inte erbjuder ett boende som hyresgästerna finner attraktivt, finns risk att vi får en högre

omflyttning och ökade vakanser som negativt påverkar företagets ekonomi. I förlängningen innebär det en risk för negativ påverkan på vår lönsamhet, och därmed på vår förmåga att underhålla våra bostäder och producera nya bostäder. På sikt kan detta innebära att det inte finns en konkurrenskraftig allmännyttig bostadsaktör i Uppsala, som bidrar till en hållbar samhällsutveckling och balanserar utbudet från den privata bostadsmarknaden.

Uppsalahem arbetar rätt ihop med kommunen för att följa kommunens 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 miljökada genom felaktig hantering eller användning av miljöfarliga ämnen. Det kan leda till böter och sanktionsavgifter, negativ påverkan på varumärket och försämrat anseende, saneringskostnader och skador på miljö och natur.
- Risk för att det byggs in miljö- och hälsofarliga ämnen i våra fastigheter vid nyproduktion, renovering och underhåll vilket kan leda till hälsorisker för våra hyresgäster.
- Pris och tillgänglighet på miljösmarta material och resurser, såsom energi, kan variera och utgöra en risk för ökade kostnader för anskaffning.

- Mål att all nyproduktion ska miljöcertifieras eller följa nivån för certifiering. Mindre avsteg kan göras vid särskilda skäl.
- Miljökrav i upphandling.
- Kontinuerlig lagbevakning.
- Fokus på effektiv resursanvändning i förvaltningen gällande både material och energi.
- Egen produktion av förnybar energi.
- ISO 14001-certifierat miljöledningssystem.

### KONSEKVENSER AV KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

- Ökad förekomst av extremväder med t.ex. skyfall och högre temperaturer kan orsaka översvämning i våra fastigheter vilket leder till materiella skador och utmaningar att hålla en adekvat inomhustemperatur.
- Torka och vattenbrist under sommarmånaderna kan leda till färskvattenbrist.

- Delaktiga i kommunens arbete och följer Länsstyrelsen i Uppsala läns arbete med klimatanpassning.
- Intern handlingsplan för klimatanpassning.
- Identifiering och åtgärder för områden/hus som är extra utsatta för risk för översvämning.
- Utvärdering av klimatrisk vid investeringsanalys.

### KORRUPTION OCH BROTT MOT LOU ELLER AVTAL

- Risk för korruption och att personal utsätts för eller utövar otillbörlig påverkan kan leda till att varumärke och förtroende skadas samt ekonomisk förlust.
- Det finns risk att göra fel vid upphandling som leder till att inköp görs vid sidan av upphandlade ramavtal eller entreprenörer. Detta kan leda till felaktig leverans, lagbrott, skadeståndskrav och försämrat anseende. Leverantörer som bryter mot uppförandekoden innebär en risk för att korruption och otillbörliga förmåner förekommer i vår leverantörskedja.

- Utbildning av personal och chefer i vår uppförandekod, inköp enligt LOU, hantering av mutor och anti-korruption.
- Stickprovskontroller och översyn av attesträtt 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 in material som producerats under undermåliga förhållanden.

- Tydliggörande för alla avtalsägare om hur vi inkluderar hållbarhetskrav i upphandlingar utifrån kartlagd inköpsprocess.
- Kravställning i upphandling gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö.
- Årliga leverantörsrevisioner av leverantörer med störst inköpvolymer och påverkan på hållbarhetsaspekter.
- Följer Uppsala kommuns riktlinje och policy för upphandling.

### SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

- En ökad otrygghet i staden och utanförskap kan leda till ökad segregation, ökad otrygghet och minskad kundnöjdhet, vilket riskerar att minska trivselen för våra hyresgäster och andra boende i våra områden.
- Oriktiga hyresförhållanden riskerar att leda till både osäkra boendeförhållanden för den som bor otillåtet och ökad förekomst av störningar och otrygghet för grannar.

- Löpande mätning av hyresgästernas upplevda trygghet och kundnöjdhet för att identifiera var insatser behövs.
- Proaktiv samverkan med att öka tryggheten i kommunen.
- Aktivt arbete med att motverka otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden.

### PERSONAL

- Försämrade psykosocial arbetsmiljö på grund av ökad social oro i Uppsala eller att medarbetare utsätts för diskriminering, kränkande behandling eller hot och våld.
- Risker inom arbetsmiljö både internt och i entreprenad- och underhållsprojekt kan leda till skador och allvarlig arbetsplatsolycka för egen eller kontrakterad personal.
- Minskad attraktivitet som arbetsgivare leder till att Uppsalahem inte lyckas behålla och rekrytera kompetent personal. Detta riskerar att negativt påverka företagets möjlighet att uppfylla övriga mål.

- Utbildningar inom hot och våld genomförs kontinuerligt.
- Arbetsmiljöplan upprättas i alla byggprojekt.
- Kvartalsvisa möten med skyddskommitté gällande internt arbetsmiljöarbete.
- Utbildningar för personal som arbetar med arbetsuppgifter som kan medföra hälsofara.
- Hälsokontroller för personal.
- Kompetensförsörjningsplan och ledarskapsutvecklingsprogram. Aktivt arbete med arbetsmarknadsinsatser och samarbete med utbildningsorgan i regionen.



# 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 utan att bidra till ökade klimatutsläpp. Därför är det extra viktigt att satsa på att bygga ett flexibelt och långsiktigt hållbart samhälle där många vill bo. Som kommunens största bostadsaktör bidrar Uppsalahem i stort och smått till ett mer hållbart Uppsala.

## En växande stad

Uppsala är en attraktiv kommun och många människor flyttar hit från övriga Sverige och världen. De kommande 30 åren beräknas vi bli närmare 90 000 fler invånare i Uppsala, något som skapar stora utmaningar när det gäller att växa hållbart och geografiskt smart. För att det ska finnas en beredskap för dessa utmaningar finns en översiktsplan som under 2023 har aktualitetsprövats.

Sedan starten 1946 har Uppsalahem byggt nästan 30 000 hem till Uppsalaborna. Idag är bolaget en ledande samhällsbyggnadsaktör i Uppsala kommun, som renoverar hållbart och bygger nytt på innovativa sätt för att möta bostadsbehovet hos såväl dagens som framtidens Uppsalabor.

Uppsala präglas av en stark tradition inom forskning och utbildning med två universitet, tillväxtbolag inom läkemedel, IT och livsmedel samt specialistsjukvård för människor och djur. Förbättrade

pendlingsmöjligheter och kommande dubbelspår i tillväxtkorridoren mellan Uppsala och Stockholm ökar rörligheten i regionen och möjliggör en fortsatt stark tillväxt de kommande åren.

## En marknad i förändring

Som en del av huvudstadsregionen har Uppsala under många år haft ett underskott på bostäder och i synnerhet hyresrätter. Uppsala kommun har drivit ett framgångsrikt arbete för att öka antalet byggaktörer, bostadsbyggare och fastighetsägare i kommunen, vilket har lett till ett välkommet tillskott av fler hyresrätter och en större valfrihet för invånarna. Kommunen har som ambition att det ska byggas 2 000–3 000 nya bostäder årligen. Efter en svacka under 2021 då ambitionen inte uppfylldes, nåddes målet 2022 med 2 114 färdigställda bostäder.

En stor del av de senaste årens befolkningsökning har dock utgjorts av betalningssvaga grupper, samtidigt som

köpkraften på den ägda marknaden har försvagats efter införandet av striktare låneregler samt av det senaste årets inflation och ränteläge. Det har därför uppstått ett glapp mellan utbud och efterfrågan där marknaden i det högre prissegmentet för stunden är mättad medan efterfrågan på prisöverkomliga bostäder är fortsatt hög. Unga och utrikesfödda är två grupper som idag har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Den växande bostadskön och de långa kötiderna för hyresrätter med relativt lägre hyra speglar därför inte nödvändigtvis en generell bostadsbrist utan är ett resultat av problemen i matchningen mellan utbud och efterfrågan.

Efter att ha ökat kraftigt över hela landet under 2021 föll bostadspriserna brett under 2022. Detta skedde främst på grund av stigande inflation med höjda räntor och material- och bränslepriser, vilket i sin tur bland annat beror på kriget i Ukraina. Under 2023 har marknaden för bostadsrätter och villor i Uppsala sett såväl

# 38%

av Uppsalas  
hyresrätter ägs  
av Uppsalahem



Under 2023 bodde ca 245 000 innevånare i Uppsala. Det finns 121 254 bostäder i Uppsala. Av dessa är:

**38%**  
hyresrätter  
i Uppsala

**39%**  
bostadsrätter  
i Uppsala

**23%**  
äganderätter  
i Uppsala

en uppgång som en nedgång och prisnivåerna är nu ungefär desamma som för ett år sedan. Med fortsatt osäkerhet kring inflation och räntenivåer är den närmaste framtiden fortfarande osäker.

Uppsalahem har under året startat bygget av två projekt; ett med 276 studentbostäder, Fältläkaren, och ett med 72 studentbostäder och en förskola, Spexaren. Projektering för ytterligare ett projekt med ca 170 bostäder fördelat på delningsboenden, LSS-boende och vanliga hyresrätter har påbörjats. Vi har beredskap att öka takten i nybyggnation ytterligare framöver och ser även ett behov av att bredda vårt erbjudande och att testa nya boendekoncept som möter en diversifierad efterfrågan i en snabbt föränderlig omvärld. Utöver detta fortsätter vi med det nödvändiga underhållet av våra fastigheter.

Ett fortsatt stort fokus för Uppsalahem är att erbjuda prismässigt överkomliga bostäder, något som är en stor utmaning på grund av de höga byggkostnaderna.

Borttagandet av de tidigare investeringsstöden ledde till svårigheter att möjliggöra nyproduktion i vissa lägen och projekt där det finns en begränsad betalningsförmåga.

– 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, bredda vårt boendeerbjudande i nyproduktionen och underhålla våra fastigheter på ett sätt som tar hänsyn till både miljön och våra kunders ekonomi, säger Sara Westberg, fastighetsutvecklingschef.

**Antal  
verksamhetslokaler**

**489**

**Antal bostäder  
hos Uppsalahem**

**17 712**

**varav  
studentbostäder**

**4 035**

# HÄNDELSE UNDER ÅRET

Vi har varit med om både positiva och negativa händelser som påverkat vår verksamhet under året. Här delas några av de viktigaste och de som påverkar vårt hållbarhetsarbete.

## JANUARI

### VI ÄR MED I PROJEKTET FASTIGHETSFÖRETAGS KLIMATPÅVERKAN SCOPE 3

Uppsalahem är en av initiativtagarna till ett samverkansprojekt med syfte att utveckla en praxis för att hjälpa fastighetsbranschen att ta sig an extern klimatpåverkan som verksamheten kan påverka.

## MARS

### HÄLSOUTMANINGEN

171 medarbetare deltog i en hälsoutmaning genom att registrera motionsaktiviteter i en app. Genom aktiviteterna skänktes 18 300 kr till Röda Korset i Ukraina och Uppsala Stadsmission.

### RÄKNA MED HÅLLBARHET

Uppsalahem är en del av projektet Räkna med hållbarhet, som lanserar ett kostnadsfritt verktyg för att beräkna det ekonomiska värdet av sociala insatser.

### 16 MILJONER KR FRÅN EU – NETZEROCITIES TILL HÅLL- BARHETSARBETE

Uppsala kommun, tillsammans med Uppsala Vatten, Uppsalahem och STUNS mottar 16 miljoner av EU:s satsning NetZeroCities. Uppsalahem får ca 1,5 miljoner som kommer användas till att främja cirkulära lösningar i Gottsundareoveringarna samt till att underlätta för hyresgäster att återbruka.

## APRIL

### MENS SÄKRAD ARBETSPLATS

Vi inför mensskydd för våra medarbetare på utvalda toaletter runt om på våra kontor. Tillgängliga mensskydd på arbetsplatsen bidrar till en bättre arbetsmiljö och en mer jämställd arbetsplats..

### HEM FÖR OLIKA = HEM FÖR IGELKOTTAR

Vi ställer ut 20 igelkottiglos i ett av våra studentområden. Igelkottar är rödlistade och är en viktig del av den biologiska mångfalden.

## MAJ

### TILLSAMMANS DAG

Vi samlar hela företaget under en heldag där vi går igenom våra mål och värderingar samtidigt som vi får träffa alla kollegor.

### DELAD BILPOOL

Tillsammans med OurGreenCar lanserar vi, i Gottsunda, en delad bilpool där vår personal kan använda bilarna i jobbet på kontorstid och våra hyresgäster kan hyra bilarna på kvällar och helger. Delad glädje är dubbel glädje!



## UTEDAG VÅRSTÄDNING

Alla anställda på Uppsalahem hjälper till med skötseln i våra områden. Det är ett härligt tillfälle att göra det extra fint för våra hyresgäster och lära känna både våra områden och varandra lite bättre!

## JUNI

### BYGGSTART FÖR 276 STUDENTBOSTÄDER I KÅBO

Tillsammans med byggföretaget NCC sätter vi spaden i marken för 276 nya studentbostäder i Kåbo i projektet Fältläkaren.

### UPPSALAHEM STOPPAR UNDERHÅLL OCH TILLVAL

På grund av omvärldsläget och den ansträngda ekonomin beslutar Uppsalahem att tillfälligt pausa det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet.

## JULI

### SKJUTNING INTRÄFFAR I KÅBO

En skottskadad man påträffas vid Döbelnsgatan. Vi informerar personal och hyresgäster om händelsen samt sätter tillfälligt in områdesvärdarna kvällstid för att öka vår närvaro och bidra till tryggheten.



## AUGUSTI

### INVIGNING AV PROJEKTET FRÅN P-PLATS TILL SAMLINGSPLATS

I Gottsunda gör vi om en p-plats till en samlingsplats och vi inviger platsen tillsammans med medarbetare och hyresgäster.

### TVÅ DOTTERBOLAG FUSIONERAS IN I UPPSALAHEM AB

Våra dotterbolag Uppsalahem Elmer AB och Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB fusioneras in i Uppsalahem AB.

### NY HÅLLBARHETSCHEF

Vi välkomnar Jenny Ångman till tjänsten som ny hållbarhetschef på Uppsalahem.

## SEPTEMBER

### TYCK TILL-TURNÉ

Inför renoveringen i Gottsunda drar vi i gång en "tyck-till-turné" där vi finns på plats ute i området för att prata med våra hyresgäster. I samband med detta lanseras en enkätundersökning som ska hjälpa oss att förstå vad hyresgästerna uppskattar med sitt boende och vad som kan förbättras.

### RIVNINGSHOTADE TEGELSTENAR BLIR NYA HEM I GOTTSUNDA

Uppsalahem köper in flera tusen tegelstenar från ett rivningsprojekt i Kristinebergs IP i Stockholm i syfte att återbrukas i renoveringen av Gottsunda. Initiativet är en del av arbetet med att minska avfall, främja hållbarhet och bevara det som är tidstypiskt i bostadsområdena genom hållbara renoveringar.

### VÅLDSDÅD I VÅRA OMRÅDEN

Två skjutningar inträffar och en misstänkt bomb upptäcks i våra områden. Uppsalahem finns på plats efteråt och för att prata med polis och boende.

## OKTOBER

### FÖRNYAT CERTIFIKAT FÖR VÅRT FRAMGÅNGSRIKA MILJÖARBETE

En större extern miljörevision genomförs för vår ISO 14001-certifiering och blir ett kvitto på att vi uppfyller kraven i standarden. "Uppsalahem är en förebild i branschen och ert hållbarhetsarbete genomsyrar hela organisationen", säger revisorn från Svensk Certifiering.

### PREMIÄR FÖR POP-UP ÅTERBRUKET I GOTTSUNDA!

Uppsalahem startar en intern "pop-up-butik" för återbruk av sparad material från renoveringar, så som vitvaror, garderober, dörrar och badrumsinredning. Materialet kan användas i alla delar av verksamheten med målet att det ska vara lika lättillgängligt och inbjudande som att köpa nytt.

### EVAKUERING AV SEX HUS PÅ VÄKTARGATAN

Besiktningar på husen i studentområdet Väktargatan visar att det finns allvarliga sättningsskador på delar av området. Vi behöver därför evakuera sex hus för fortsatta undersökningar.

### MOBILITETSKONFERENS MED BUSSRUNDTUR

Uppsalahem är värd för en mobilitetskonferens där vi träffar branschkollegor och experter inom mobilitetsområdet och pratar om olika mobilitetsåtgärder i våra områden.

### OMRÅDESTRÄFF OCH ÅTERINVIGNING AV BRANTINGSTORG

Uppsalahem tillsammans med Uppsala kommun, Polisen och Ica bjuder in alla boende i Sala backe till områdesträff och återinvigning av nyrestaurerade Brantingstorg.

### UTEDAG HÖSTSTÄDNING

Favorit i repris från i våras! Alla på Uppsalahem hjälper till med skötseln under en halv dag.

## NOVEMBER

### INVIGNING AV BASKETPLAN I GOTTSUNDA

Uppsalahem investerar i barn och unga med en ny basketplan på August Södermans väg i Gottsunda. Under novemberlovet invigs den nya planen som är en viktig del av Uppsalahems trygghetsarbete.

### ARBETE MOT VÅLD I NÄRA RELATION

Vi drar igång kampanjen "Våga bry dig om din granne" med uppdaterad information till hyresgäster om hur de kan agera vid oro om att någon är utsatt för våld samt kontaktvägar till de som behöver stöd.

### PRIS FÖR VÅRT INNOVATIONSARBETE

För andra året i rad utser Ignite Sweden Uppsalahem till vinnare av priset Ignite Master of Startups för vår förmåga att testa och skala upp nya innovativa lösningar i samarbete med start-up-företag.

## DECEMBER

### MILJÖCERTIFIERING AV NYPRODUKTION

Miljöcertifiering miljöbyggnad silver godkänns för nyproduktionsprojektet Dansmästaren och sverre gårdshus.

### GOTTSUNDA FLYTTAS NER FRÅN LISTA ÖVER SÄRSKILT UTSATTA OMRÅDEN

Sedan 2017 har Gottsunda legat på polisens lista över särskilt utsatta områden. Polisen bedömer nu att förutsättningarna förbättrats och att området därför inte längre klassas som ett särskilt utsatt område utan istället som ett riskområde..

### SPADTAG FÖR SPEXAREN

Vi sätter spaden i marken för projektet Spexaren och byggstartar 72 nya studentbostäder och en förskola på studentområdet Rackarberget i centrala Uppsala.

### UPPSALAHEM FÅR GPTW-CERTIFIERING

Efter årets medarbetarundersökning där hela 94 procent av våra medarbetare svarade, konstaterar vi att utfallet blev 71 procent i Trust index vilket certifierar Uppsalahem som Great Place To Work.





# TILLHANDAHÅLLA HEM FÖR OLIKA

# ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA STADIER I LIVET

Vi finns för alla uppsalabor. Genom att erbjuda olika typer av bostäder skapar vi 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 åttonde Uppsalabo bor hos oss och många fler söker sig till oss för att få en bostad. Med en bred kundgrupp har vi ett stort ansvar att behandla alla hyresgäster lika och erbjuda samma villkor och rättigheter. Enligt FN:s konventioner om mänskliga rättigheter har alla rätt till en bostad och som allmännyttigt bostadsbolag har Uppsalahem en betydande roll i att erbjuda ett boende till alla i Uppsala. Uppsalahem ska årligen erbjuda en andel av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och till personer som omfattas av bosättningslagen. Av de bostäder som kommunen har tagit emot 2023 har 29 procent gått till män och 71 procent till kvinnor.

Sedan år 2009 är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning införlivad i svensk lagstiftning. När vi bygger nytt följer vi alltid de lagkrav som finns angående tillgänglighetsanpassning för att det ska vara enkelt för personer med funktionsnedsättning att bo i våra lägenheter. Syftet med reglerna om tillgänglighet är att så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor och att den byggda miljön ska kunna användas av alla. Vi följer även de webbtillgänglighetsdirektiv som finns för att alla ska kunna ta del av den digitala information vi tillhandahåller om boendet. På vår webbplats och genom vår app kan hyresgästerna när som helst på dygnet enkelt göra felanmälningar utan att behöva komma in till vårt kontor.

Om hyresgästen eller någon i hushållet, som redan bor hos oss, drabbas av en funktionsnedsättning finns i många fall möjlighet till bostadsanpassning efter kontakt med arbetsterapeut, sjukgymnast eller läkare. Om bostadsanpassning inte

är möjlig går det även att byta bostad. De vanligaste sätten är att söka annan lägenhet genom Uppsala bostadsförmedling eller att själv hitta någon att byta med. I båda fallen kan den andra bostaden vara antingen hos Uppsalahem eller hos någon annan hyresvärd. Genom vår uthyrningspolicy för kundvård har Uppsalahem i vissa fall även möjlighet att hjälpa till med att erbjuda en annan lägenhet som fungerar bättre för hyresgästen med hänsyn till funktionsnedsättningen.

## Erbjuda attraktiva hem för olika typer av hushåll

Uppsalahem äger och förvaltar nästan 18 000 bostäder i hela Uppsala, framför allt i Uppsala stad men även i tätorter på landsbygden. 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.

Vi har bostäder i fastigheter byggda redan på 1860-talet och fram till idag. Storleksmässigt finns det något för alla då vi har boenden från små studentrum på tolv kvadratmeter och ända upp till lägenheter med åtta rum och kök på 204 kvadratmeter.

Utöver traditionella lägenheter består Uppsalahems bestånd av radhus, studentbostäder, ungdomslägenheter, kompisbostäder, seniorboenden, trygghetsbostäder och stödbostäder. Bostäder för olika typer av hushåll och olika faser i 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 och vi erbjuder bostäder som är särskilt anpassade för olika målgrupper.

Det finns vissa utmaningar med att bygga för specifika målgrupper. Vi har till exempel tidigare tittat på möjligheten att utforma bostäder riktade mot äldre kvinnor med låg pension men har sett att detta inte är förenligt med diskrimineringslagen och därför är det inte möjligt att bygga den typen av kategoribostäder.

Trots att målgruppsanalyser görs inför flera av våra byggprojekt 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 i vår hyresgästundersökning är ifall våra hyresgäster tycker att deras boende passar den livssituation de befinner sig i. Detta ger oss insikter i hur stor del av våra hyresgäster som tycker att bostaden matchar de egna behoven. Vi kan se att hyresgästerna över hela Uppsalahems bestånd överlag är nöjda med sitt boende, men att nöjdheten initialt är något lägre i vissa nyproducerade bostäder och ökar efter hand när området är helt färdigbyggt.

Vi har sett att det finns ett behov av större lägenheter för småbarnsfamiljer som idag bor trångt. Men att bygga stort i nyproduktion leder till högre hyror och lägenheterna blir därför inte ett alternativ för betalningssvaga grupper. En ambition är därför att uppmuntra rörelse i flyttkedjan och erbjuda attraktiva alternativ till de som idag bor större än vad de behöver i det äldre beståndet där hyrorna är lägre.

Vi bygger för olika stadier i livet och har både studentboende, ungdomsboende och kompiskontrakt för att de yngre ska komma in på bostadsmarknaden.

## OMFLYTTNING

OMFLYTTNING I FASTIGHETSBESTÅND  
(EXKL STUDENTER), **EXTERN**

**12,96%**

OMFLYTTNING I FASTIGHETSBESTÅND  
(EXKL STUDENTER), **INTERN**

**0,95%**

### VÅRA TYPER AV BOSTÄDER

Kollektiv	24
Vanliga	12 517
Senior	180
Stödbostäder	24 (stöd), 51 (serv), 5 (vård)
Studentbostäder	4 035
Trygghetsbostäder	31
Ungdomsbostäder	809
Kompis	36
<b>Totalt antal bostäder</b>	<b>17 712</b>

### UPPSALAHEMS BOSTÄDER FÖRDELAT PÅ ANTAL RUM OCH KÖK

1 rok	3 898 st
2 rok	6 207 st
3 rok	5 278 st
4 rok	1 900 st
5-8 rok	429 st

**YTA FÖR BOSTÄDER (BOA)  
OCH LOKALER (LOA)**

BOA+LOA	1 125 395 kvm
BOA	1 047 775 kvm
LOA	77 620 kvm

**ANTAL LOKALER, FÖRRÅD OCH P-PLATSER**

Antal verksamhetslokaler	489
Antal förråd	1 298
Antal p-platser och garage	8 176

# 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 påverkar hyresnivån när vi bygger nya bostäder.

## Upplevd prisvärdhet

I vår kundundersökning får vi ett mått på vår upplevda kvalitet genom att ta reda på hur våra kunder upplever boendet. Kundundersökningen består av ett 80-tal olika frågor kopplat till boende varav prisvärdhet är en fråga. För att kunna jämföra oss mot andra företag i branschen använder vi oss av kundundersökningsföretaget AktivBo. Varje månad skickas undersökningen ut till en tolfedel av våra kunder. I slutet av året ska alla kunder ha fått undersökningen en gång och det går då att se resultatet för hela året såväl som analyser av enskilda månader.

Vid planeringen av nya bostäder strävar vi efter att de ska ha den standard och de tjänster som efterfrågas av våra hyresgäster, och vi följer långsiktiga förändringar i vad som upplevs som prisvärt hos våra kunder. 2023 visade undersökningen att 79,2 procent av våra hyresgäster inom hela Uppsalahem tycker att de får valuta för hyrespengarna. Det finns en korrelation

mellan läge, hyra och prisvärdhet där attraktiva lägen anses mer prisvärda.

## Ökade byggnadskostnader

Under de senaste åren har byggkostnaderna ökat mer än tidigare år. Den största anledningen är entreprenörernas ökade kostnader för byggmaterial på grund av råvarubrist och ökad global efterfrågan. Situationen förvärrades i och med kriget i Ukraina och de handelsstopp som det har lett till. Inom byggmaterial har det bland annat lett till brist på stål som därmed blivit dyrare. Redan 2021 ökade trävarupriserna markant och prisökningen har sedan dess hållit i sig. Detta bidrar till en större utmaning i att hålla nere produktionskostnaderna för att uppnå prisrimliga hyror. Avdelningen för Fastighetsutveckling är i uppstartsfasen med att kartlägga vilka delar som driver de ökade kostnaderna i nyproduktionsprojekt mest och hur vi ska agera för att kunna bygga billigare.

## Överklagandeprocesser leder till fördyrning

Flera olika delar av byggprocessen kan bli föremål för en överklagan. Överklagan av detaljplaner, marklov, bygglov och upphandlingar kan förlänga en planprocess med cirka två år och den efterföljande byggprocessen med upp till tre år. Detta försvårar kontraktsförhållanden med entreprenörer och framför allt fördyrar det byggnationen av bostäder, vilket i sin tur försvårar förutsättningarna för att ta fram prisrimliga bostäder i kommande projekt.

## Ny upphandlingsmodell för nyproduktionsprojekt

Under 2022 utarbetade Uppsalahem en ny upphandlingsmodell för att möta osäkerheter avseende materialpriser och materialtillgångar. Upphandlingsmodellen innebär att stort fokus läggs på samarbete med den upphandlade entreprenören, framför allt gällande kostnader där det råder delat risktagande under hela projektet. Till skillnad från tidigare projektupplägg samarbetar vi här med ett fast kostnadstak för att säkerställa projektekonomi och därmed också hyresnivåerna i projektet. Tydliga ekonomiska incitament ska också bidra till entreprenörens ansträngningar för att klara av eller till och med understiga det avtalade takpriset.

Det första projektet utifrån den nya upphandlingsmodellen är i uppstartsfas och vi ser positivt på projektets framdrift så här långt.

## Nya boendekoncept för att hålla nere hyran

Det är högt prioriterat att jobba med prisrimliga bostäder. Detta görs bland annat genom att försöka hålla nere kostnader i samtliga skeden av byggprocessen och att



hitta nya boendekoncept som kan ge lägre kostnader för hyresgästen.

Ett exempel på detta är ett innovationsprojekt om prisrimliga delningsbostäder för äldre personer och unga vuxna där hyresgästerna delar på vissa gemensamma utrymmen och funktioner så som till exempel kök, vardagsrum och allrum. Några av delningsbostäderna planeras vara öppna för vem som helst att söka. Detta för att främja en blandning av åldrar och testa intresset för ett delat boende. Förutom att få ned boendekostnaderna och vår klimatpåverkan är syftet att bryta ofrivillig ensamhet och öka tryggheten för hyresgästerna. Under utredningsarbetet har en del utmaningar med bland annat regelverket identifierats som inte visat sig vara anpassat för denna, delvis nya, boendeform. Det gäller till exempel hyreslagstiftningen där delade ytor egentligen inte får ingå i ett enskilt hyreskontrakt. Boendekonceptet med delningsbostäder ingår i ett större nybyggnadsprojekt där projektering pågår, vilket innebär att projektet har kommit ett steg närmare ett förverkligande.

Ett annat exempel är kompiskontrakt, där två personer som är under 26 år har var sitt kontrakt till var sitt rum i en så kallad dubblett, men delar på hyran och betalningsansvaret för hela lägenheten. I och med att man behöver vara max 25 år för att få hyra de här lägenheterna är det färre personer som är aktuella för kontraktet vilket underlättar för unga att komma in på bostadsmarknaden. Kompiskontrakt innebär även en trygghet i att kunna bo kvar i lägenheten även om kompisen man delar kontrakt med flyttar.

### **Ramavtal och industriellt tillverkade hus**

I detaljplaneskedet bevakar vi möjligheten att skapa förutsättningar för industriellt tillverkade hus genom att eftersträva hög flexibilitet i detaljplanbestämmelserna. Industriellt byggande kan ge lägre produktionskostnader och därmed lägre hyror. I stadsdelen Bäcklösa har vi byggt både industriellt tillverkade och platsbyggda hus och kan se att slutpriset för att bygga industriellt tillverkade hus är ungefär tio procent lägre.

Med bakgrund av bostadsbristen har Sveriges Allmännyttan upphandlat ett större ramavtal som Uppsalahem kan göra avrop på för att bygga flerbostadshus. Stora upphandlingar som denna gör det enklare för kommuner och kommunala bolag att bygga bra bostäder till lägre kostnader. Uppsalahem planerar även att i större utsträckning använda prefabricerade byggedelar. På så vis kan vi behålla projektens ekonomiska genomförbarhet utan sänkt standard för våra framtida hyresgäster.

### **Ny hyresförhandlingsmodell**

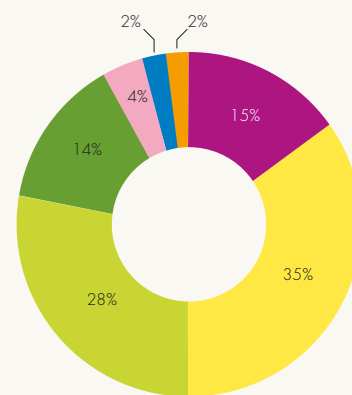
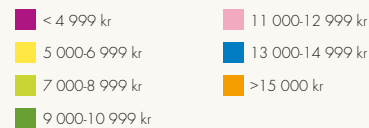
Varje år förhandlar vi om en hyreshöjning för våra bostäder med Hyresgästföreningen. Under 2022 ingick Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningens riksförbund en trepartsöverenskommelse. Denna innebär att den årliga förhandlingen om justering av hyrorna ska utgå från lokala och nationella samhällsekonomiska faktorer, så som till exempel avgifter för el och värme, samt påverkan av inflation och räntor. Överenskommelsen gäller från 2023 till 2025.



Våra hus Dansmästaren i Rosendal och Sverre gårdshus i centrala Uppsala fick sina miljöcertifieringar klara under året.

## FÖRDELNING AV MÅNADSHYROR

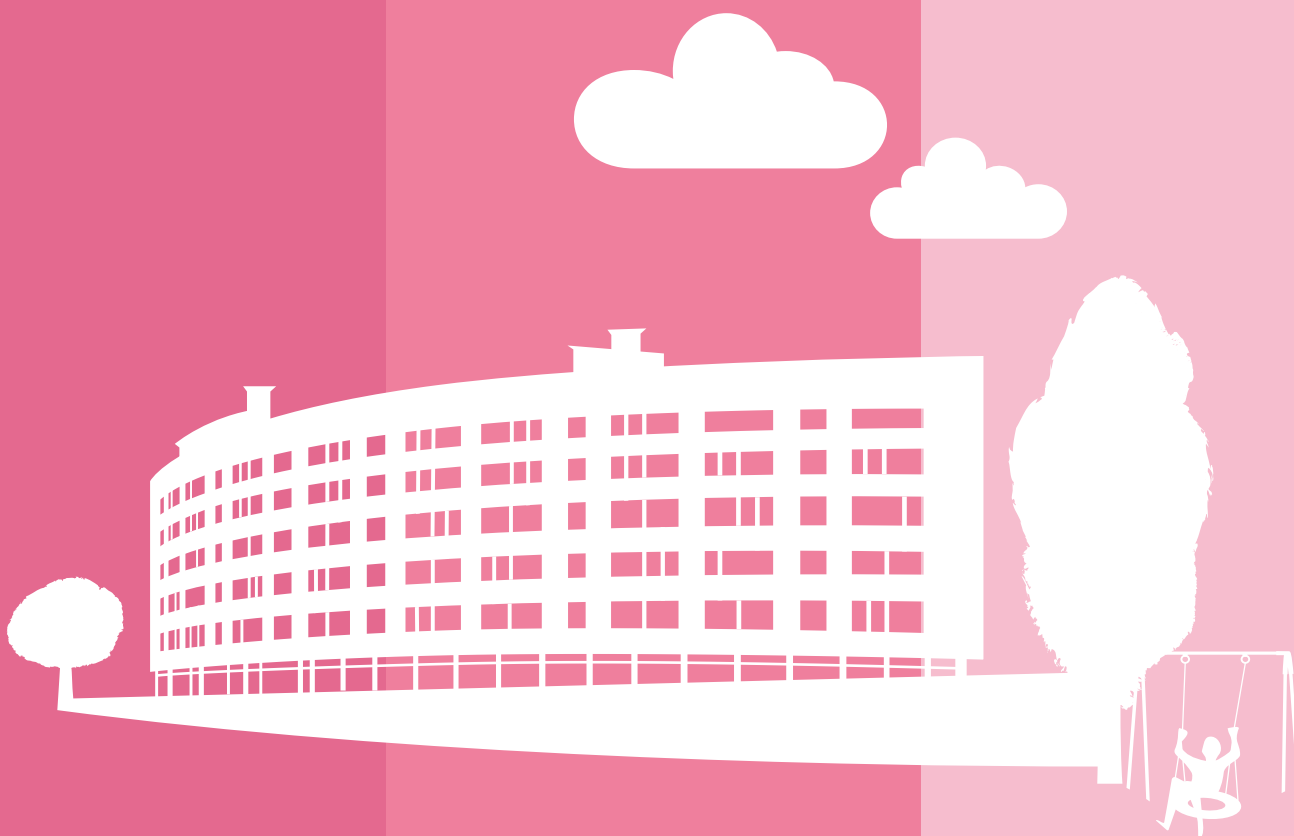
i vårt bestånd i procent



### PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT 2023

Kartnummer	Projekt	Antal bostäder	Bostadstyp
1	Fältläkaren	276	Studentbostäder
2	Spexaren	72	Studentbostäder

karta på sista sidan



# VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA

# TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN



Uppsalahem är en engagerad part i kommunens planarbete och bidrar på olika sätt till en hållbar stadsutveckling. För att få en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer arbetar vi aktivt för att kunna bygga hyresrätter i områden där bostadsrätter eller villor är överrepresenterade. Vi bjuder också gärna in andra byggaktörer i de stadsdelar där hyresrätten är dominerande. Det gäller både i nya stadsdelar och i äldre bostadsområden.

## Bygga i kransorter

Uppsala kommun har som mål att bli en av Sveriges bästa landsbygdskommuner och för att förverkliga det tar Uppsalahem en aktiv roll i att åstadkomma nya bostäder på mindre orter runt Uppsala. Att bygga hyresrätter i kransorterna som ofta domineras av äganderätter i form av radhus och villor gynnar människor med olika bakgrund, ålder och behov. Närhet till staden skapar goda förutsättningar för potentiella byggprojekt och vi prioriterar områden med väl utvecklad kollektivtrafik, samt möjlighet att ingå i vår befintliga förvaltning när vi planerar nya bostäder. I nuläget har planerad nyproduktion i Bälunge och Björklunge pausats då investeringsstöden har avskaffats i kombination med kostnadsutvecklingen. I Länna och Storvreta pågår detaljplaneprocesser för tillskapande av nya byggrätter och bostäder, och utöver detta planeras nyproduktion av LSS-bostäder i Björklunge och Vänge.

## Vi utvecklar Uppsala

Uppsalahem ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik. Det kan innebära att ta en ledande roll och starta nyproduktion när nya bostadsområden ska utvecklas. Uppsalahem ska också vara en resurs för kommunen i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende och bostadsbyggande. Därför deltar Uppsalahem i referensgrupper tillsammans med övriga kommunala förvaltningar - till exempel i utvecklandet av en ny översiktsplan.

I en situation av global ekonomisk nedgång bromsas generellt sett bostadsbyggandet på bred front. Trots detta har Uppsalahem startat nyproduktion av ca 350 bostäder under året. För att minska ställtiderna för byggandet när marknaden återigen har stabiliserats arbetar Uppsalahem med att ta fram detaljplaner. Ett exempel på det är att Uppsalahem, tillsammans med kommunen och en annan aktör, startar detaljplanarbetet för sista etappen av Östra Sala backe. Uppsalahems tomt ligger strategiskt invid den södra entrén till den nya stadsdelen där det finns förutsättningar att bidra till stadsutvecklingen och områdesprofilen genom att skapa ett landmärke.

## Uppsala kommuns inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra

Under 2021 beslutade kommunen om en inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra som ska utgöra kunskapsunderlag och vägledning för utvecklingen av Gottsunda. Inriktningen syftar till att nå en ökad socioekonomisk blandning genom att bland annat tillföra de typer av bostäder som idag saknas i områdena samtidigt som man tar hänsyn till lokala behov.

I Gottsunda äger och förvaltar Uppsalahem drygt 2 500 hyresrätter vilket är över hälften av hyresrätterna i området. Därför har Uppsalahem en viktig roll i att uppfylla inriktningen för stadsutvecklingen i området. För att kunna bredda vårt erbjudande i Gottsunda håller en ny

detaljplan på att tas fram tillsammans med flera andra aktörer. Den planeras att gå ut på granskning under vår/sommar 2024 och skulle kunna möjliggöra en komplettering av bostäder i anslutning till våra befintliga hus på Blomdahls väg. Syftet är också att med genomtänkt utformade bottenvåningar och gårdsmiljöer skapa liv och rörelse mellan husen i ett område som idag domineras av parkeringsdäck och förrådsbyggnader, vilka kan upplevas som otrugga.

## Bidra till blandning av upplåtelseformer

Uppsalahem bygger nytt i flera olika stadsdelar. Under 2023–2025 pågår genomförande av projektet Fältläkaren i stadsdelen Käbo, med 276 studentlägenheter där inflyttningen är planerad till 2025. 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. Exempelvis pågår detaljplaneprocessen för Gärdets Bilgata där del av Uppsalahems mark sålts till en privat aktör för byggnation av bostadsrätter i ett annars hyresrättsdominerat område. På samma sätt bidrar vi till en blandning av upplåtelseformer när vi producerar hyresrätter i kransorter som annars är dominerade av äganderätter.

## Platssamverkan

2018 startades Fastighetsägarföreningen av Uppsalahem och andra fastighetsägare



## INOM UPPSALAHEMS BESTÅND AV LOKALER INRYMS EN STOR VARIATION AV VERKSAMHETER

Lokaltyp	Antal	KVM
Utbildningsverksamheter, kvm	27	12 352
Butiker ink. frisör, kvm	69	11 409
Hälsa/vårdlokaler, kvm	24	5 664
Gruppboenden	14	5 353
Hyresgästföreningslokaler	77	5 239
Kontor	82	4 672
Kultur, fritids- och hobbylokaler	85	3 503
Restauranger	20	3 484
Lager och förrådslokaler	1 103	9 614
Samlingslokaler	10	931
Verkstad	2	208
Övriga lokaler	274	11 733
<b>Totalt</b>	<b>1 787</b>	<b>74 162</b>

i Gottsunda. Tillsammans har man arbetat för att lyfta ett antal bostadsområden med socioekonomiska utmaningar i Uppsala. Under våren 2023 tillkom Uppsala kommun som medlem och delfinansierad och i samband med det bildades i stället Platssamverkan i Gottsunda och Valsätra samt Platssamverkan Gränby och Kvarngärdet. Syftet är att samarbeta och koordinera resurser och insatser för att öka tryggheten, trivseln och attraktiviteten i dessa stadsdelar.

De två platssamverkansföreningarna kommer att arbeta för att dela kunskap och erfarenheter mellan medlemmarna, öka fastighetsvärdet samt involvera boenden i utvecklingen av sitt bostadsområde. Tillsammans ska vi identifiera, besluta om och genomföra insatser som är positiva för respektive område.

### Möjliggöra etablering av verksamheter i bostadsområden

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 läge och för rätt typ av verksamhet. Utvecklingen sker i dialog med invånare och boende genom exempelvis

medborgardialoger, samråd i samband med nya detaljplaner och genom bomöten i Uppsalahems bostadsområden.

### Skapa trivsamma bostadsområden/gårdar

En välkomnande och trevlig utemiljö är mycket viktigt för oss och för våra hyresgäster. Uppsalahems medarbetare inom yttre skötsel jobbar året runt med att klippa gräs, beskära buskar och skotta snö runtomkring våra hus - allt för att öka trivseln och tryggheten i områdena. Som stöd i arbetet har Uppsalahem en skötselplan och trädvårdsplan som beskriver hur områdenas gemensamma utemiljöer och träd ska tas om hand. Under 2023 har vi fokuserat på ett av våra distrikt och planen är att utöka trädvårdsplanen till fler distrikt under 2024. I flera av Uppsalahems bostadsområden har vi fokuserat på att öka trivseln och den biologiska mångfalden genom att i pallkragar och flyttbara farthinder odla örter och ätbara bärbuskar som hyresgästerna får ta del av. Vi har även arbetat med att sätta upp insektsshotell, bikipor och igelkottsiglos.

Ängsmarken är ett viktigt inslag för den biologiska mångfalden då hårt klippta gräsmattor inte gynnar några pollinatörer. Under 2023 har vi fått hjälp

med tillskapandet av fler ängsmarker, samt utveckling av skötselrutiner för dessa, av en studentmedarbetare som läser till landskapsingenjör på Sveriges lantbruksuniversitet.


Under 2024 kommer man genomföra skötselvandringar på varje distrikt för att öka närvaron och kundnöjdheten gällande den yttre miljön.

### Hyresgästernas inflytande

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 trivseln. När det är dags att byta ut lekutrustning och förbättra utemiljöer får Uppsalahem många bra synpunkter från de boende, ofta genom vår kundundersökning och genom Hyresgästföreningarnas bomöten där en eller flera representanter från Uppsalahem deltar. I år har flera förvaltare rådfrågat hyresgästerna vad man vill uppföra i bostadskvarteren för att öka trivseln. Ett populärt önskemål som många hyresgäster efterfrågar är utomhusgym vilket har blivit verklighet i flera av Uppsalahems bostadsområden. 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. I vår boendeapp kan hyresgäster enkelt göra felanmälningar och lämna in synpunkter. Vi får även in förbättringsförslag genom vår kundtjänst.

### Från p-plats till samlingsplats

Under 2022 och 2023 har Uppsalahem deltagit i utvecklingsprojektet ”Från p-plats till samlingsplats” som syftar till att omvandla outnyttjade platser i utemiljön för att skapa estetiska, sociala och ekologiska värden. I Uppsala har en yta i Gottsunda valts ut och dialog har förts med både närboende barn och vuxna kring hur ytan skulle kunna förbättras. Ytan har förvandlats från en asfaltsyta till en yta med innehåll i form av en paviljong, bänkar, blommor och målad asfaltsyta. Ytan har använts för återbruk i form av loppisar. Projektet leds av IVL Svenska miljöinstitutet och har beviljats medel från Vinnova. Även arkitektbyrån Theory Into Practice samt de allmännyttiga bostadsbolagen Örebrobostäder och Familjebostäder är projektpartners.

A woman wearing a grey cap, a black vest over a striped long-sleeved shirt, and blue jeans is smiling while raking leaves in a garden. She is holding a red rake. The background shows a residential building and some trees.

I år har vi haft två utedagar där alla medarbetare har fått hjälpa till att göra vår- och höstfint på våra gårdar och i våra trapphus.

## UTOMHUSMILJÖ

Resultat gällande utomhusmiljö i kundundersökningen

OMRÅDE	NÖJDA KUNDER I %	
	2022	2023
Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor	80,7	83,7
Snöröjning och sandning vintertid	80,2	82,4
Tillsyn/städning av källare/motsvarande	69,6	74,3
Belysning på gård och nära huset	85,7	87,0
Tillgång på bänkar och bord	75,1	77,8
Trafikmiljö i närområdet	78,8	82,0
Utformning av gård och närmiljö	84,7	87,5
Val av blommor, buskar och träd	76,9	79,3
Städning av gård och närmiljö	83,3	86,1

Utomhusmiljön upplevs bättre än föregående år och vi ser ökning i andel nöjda kunder på samtliga delfrågor.

## Belysningsprojekt i

### Uppsalahems bostadsområden

Under 2023 har Uppsalahem tillsammans med entreprenör utfört ett belysningsprojekt för att öka trivseln och tryggheten i våra bostadsområden som upplevs otrygga. Som en del av detta har en kvällsanalys genomförts för att identifiera hur man kan förbättra ljussättningen och minska energianvändningen. Gestaltungsprogram har tagits fram för flera områden för att skapa mer trivsamma utemiljöer, bygga bort bländande ljus samt belysa aktivitets- och gemenskapstyper, samtidigt som vi eliminerar mörka gångstråk och kvarter. Projektet kommer fortsätta under 2024 och förhoppningsvis bidra till ökad kundnöjdhet och trygghet.

### Jämställdhets- och barnperspektiv i förvaltning och stadsutveckling

I Uppsalahems riktlinje för social hållbarhet, som tydliggör inriktningen på Uppsalahems arbete med social hållbarhet, ingår jämställdhetsperspektivet och barnperspektivet. Enligt riktlinjen ska Uppsalahem arbeta för inkluderande och jämställda bostadsområden, föra en dialog med jämställt deltagande och inkludering av barnperspektivet avseende utförande och förvaltning av bostadsområden.

Idag inkluderas barnperspektivet och jämställdhetsperspektivet i våra kundundersökningar där hyresgäster får ge förbättringsförslag där de tycker något saknas. Vill till exempel flera hyresgäster i ett kvarter ha en lekplats utför förvaltningen önskemålen där det finns fysiska och ekonomiska förutsättningar. Ett sådant exempel är vårt nyproducerade område Bäcklösa där utomhusytorna inte är fullt anpassade för barn och vi har sett att möjligheterna till lek är begränsade. För att åtgärda detta tecknade Uppsalahem under 2023 ett arrendeavtal med kommunen gällande en närliggande yta där vi planerar att tillföra en multi-sportplan, grillplatser och planteringar. Tanken är att platsen ska fungera som en samlingsplats och möjliggöra för lek och rörelse bland både barn och vuxna. Multi-sportplanen ska även få nyttjas av föreningar för att bedriva verksamhet i området.

Inför den kommande renoveringen i Gottsunda så har vi startat en ”tyck till-dialog” i området för att höra vad våra hyresgäster tycker om sitt boende



## MÖTESPLATS GOTTSUNDA OCH MÖTESPLATS BÄCKLÖSA

Tillsammans med andra aktörer arbetar vi för att skapa positiva mötesplatser i våra områden. Vår största satsning är Mötesplats Gottsunda, en social investering som vi tillsammans med Uppsala kommun startade 2018. Mötesplatsen riktar sig främst till barn i åldrarna fem till tolv, även om alla är välkomna. Här jobbar vi tillsammans med en mängd olika aktörer så som Uppsala basket, Biotopia, Gottsunda bibliotek, Fritidsbanken, och 4H-gården med flera för att skapa meningsfulla aktiviteter för barnen.

Under våren 2022 beviljades Uppsalahem finansiering från Uppsala kommun för att kunna skapa en mötesplats även i området Bäcklösa. I Bäcklösa hålls aktiviteterna huvudsakligen inomhus i en lokal i området och riktar sig till något yngre barn och deras föräldrar. Mötesplatsen i Bäcklösa har varit väldigt uppskattad av både barn och vuxna och deltagarantalet har varit mellan 20–50 barn varje dag under sommaren. Samtidigt deltog 20–80 barn dagligen på Mötesplats Gottsunda med en jämn fördelning mellan killar och tjejer. För att skapa positiva nätverk i området ser vi även vikten av att ha med föräldrar på aktiviteterna. I år införde vi därför en ”fikastund” riktad till föräldrar och anhöriga till barnen som deltog på mötesplatsen. Då bjöd vi på kaffe och te, vilket uppskattades.

Båda mötesplatserna har haft öppet alla söndagar, samtliga skollov och under hela sommarlovet 2023. Under sommaren fick 25 gymnasieungdomar jobba som mötesvärdar i tre veckor i tre grupper och vi anställde även fyra unga vuxna som studentsamordnare. Under hösten fortsatte åtta mötesvärdar att jobba på söndagar och skollovet tillsammans med två studentsamordnare. Studentsamordnarna som arbetsleder mötesvärdarna studerar till lärare och vi har därför även kunnat erbjuda läxläsning i flera skolämnen på söndagar.


och vilka förändringar de skulle vilja se i framtiden. Både jämställdhets – och barnperspektivet är en viktig del i denna process som kommer fortsätta i olika etapper över en längre tid framöver.

Under året har vi arbetat med att stärka integrationen av barnrättsperspektivet inom företaget. I april genomfördes en

föreläsning och GAP-analys tillsammans med Barnombudet i Uppsala för att öka kunskapen om kraven i FN:s barnkonvention och hur vi kan tillgodose barns rättigheter och behov. Utifrån detta utvecklades en handlingsplan och en arbetsgrupp bildades för att ta arbetet vidare.

## SOMMARSKOLOR

Även under sommaren 2023 erbjöd Uppsalahem sommaraktiviteter för våra hyresgäster i samarbete med flera lokala föreningar. Aktiviteterna i sommarskolan är utvalda för att det ska finnas något för alla och i år kunde man välja mellan dansskola, friidrottsskola, 4H-läger och basketskola. Totalt deltog 229 barn från hela Uppsala och sommarskolorna var populära hos både tjejer och killar där vi kunde se att 110 tjejer och 90 killar deltagit. Även under vinterhalvåret erbjuder Uppsalahem aktiviteter för barn och unga. Basket erbjuds på höst- och sportlov och Uppsalahem är en av huvudsponsorerna för BandyKul som lockar ett stort antal barn att lära sig skridskoåkning och att spela bandy.



På sommarskolan hos 4H gårdarna fick barnen både umgås med djur och lära sig utföra enklare sysslor på gården.

# TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM

Att bygga och förvalta bostadsområden där människor bor och lever sina liv är ett stort ansvar. Det är viktigt att vi finns på plats när något inte fungerar och att vi har rutiner som hjälper oss följa upp att våra bostäder används på rätt sätt.

## Ta aktivt ansvar för bostadssociala frågor

Initialt ansvarar respektive förvaltningsteam för att hantera störningar i fastigheterna. Om störningen blir av sådan karaktär att den kan tänkas leda till uppsägning övergår den i stället till våra boendekonsulenter. Utredning av oriktiga hyresförhållanden såsom olovlig andrahandsuthyrning, övergiven bostad, kriminell användning eller hotellverksamhet hanteras av våra boendekonsulenter, hyresjurister och handläggare. Boendekonsulenterna och övriga medarbetare arbetar därmed aktivt med bostadssociala frågor och är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete och i att samverka med andra samhällsaktörer.

Erfarenhetsutbyte inom det här området är viktigt och vi arbetar med att söka samverkan och fortbildning. Under 2023 har boendekonsulenterna genomfört flera studiebesök till andra allmännyttiga bolag samt varit värd för lika många.

## HYRA UT I ANDRA HAND, ÖVERLÅTELSE OCH BYTE AV BOSTAD

Det finns tillfällen i livet då omständigheter gör att man kan behöva hyra ut sin bostad till någon annan. Giltiga skäl till andrahandsuthyrning kan till exempel vara studier på annan ort, tillfälligt arbete på annan ort, sjukhusvistelse eller provboende med en partner. Det kan också finnas skäl för att man vill överlåta sin bostad till en närstående som man bor med eller att man behöver byta bostad med någon annan för att livet har förändrats. Alla sådana ansökningar lämnas in skriftligt och prövas av Uppsalahem.

## Oriktiga hyresförhållanden.

För Uppsalahem är det viktigt att vi har trygga bostadsområden och en fungerande förmedling av lägenheter. Uppsalahems bostäder förmedlas via Uppsala bostadsförmedling, en trygg plattform där Uppsalaborna vet att de kan hitta bostäder med rättvisa villkor. Då det varit bostadsbrist i Uppsala kommun under många år är olovlig andrahandsuthyrning vanligt förekommande. För att förhindra och minska olovlig andrahandsuthyrning och andra typer av oriktiga hyresförhållanden följer Uppsalahem kontinuerligt och systematiskt upp att rätt person bor i respektive lägenhet. För att bevilja andrahandsuthyrning kräver Uppsalahem att förstahandshyresgästen tar ut en rimlig hyra. På vår webbsida finns Uppsalahems Hyreskoll. Genom Hyreskollen kan vem som helst söka och se grundhyran för alla våra lägenheter, på så sätt minskar risken för oskäliga andrahandshyror.

Utöver kontroll av olovlig andrahandsuthyrning genomför vi även studiekontroller för de hyresgäster som bor i en studentbostad. För att hyra en studentbostad behöver hyresgästen uppvisa att denne aktivt studerar och tar poäng vid högskola eller universitet. Under 2023 har Uppsalahem arbetat med att digitalisera processen för studiekontroller och vi har nu lanserat en e-tjänst som hjälper oss att automatiskt kontrollera studieintyg. Den nya e-tjänsten gör det även smidigare för studenterna att enkelt skicka in sina studieintyg digitalt via en kod. I stället för att arbeta manuellt med varje studiekontroll blir skillnaden att vi bara behöver göra handpåläggning för de hyresgäster som inte direkt uppnår en

godkänd nivå. Detta leder till att vi varje år kan göra många fler studiekontroller och på så sätt säkerställa att studentlägenheterna används av studenter som uppfyller studiekraven.

Sedan 2023 har kommuner fått större ansvar för det brottsförebyggande arbetet. Uppsala kommun och de bolag som ingår i kommunkoncernen har därför tagit fram en handlingsplan för välfärdsbrott. Välfärdsbrott kostar samhället mycket pengar och där är Uppsalahem en viktig pusselbit i samverkan med andra aktörer. 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.

## Bostadssociala kontrakt

Tillsammans med Uppsala kommun bidrar vi också med bostäder för nyanlända och personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. Om hyresgästerna trivs i bostaden och har fullföljt sina skyldigheter som hyresgäst klanderfritt under tolv månader i följd, har den som bor med bostadssocialt kontrakt möjlighet att teckna ett eget hyresavtal med Uppsalahem. För att motverka segregation sprids de här bostäderna ut i alla våra områden samtidigt som vi tar hänsyn till den rådande situationen i varje område. Uppsalahems erfarenhet är att bostadssociala hyreskontrakt har lika stor andel skötsamma hyresgäster som i övriga beståndet. Uppsalahem erbjuder kommunen en årlig kvot med lägenheter som motsvarar 10 procent av nyuthyrningen,

ANTAL  
ÅTERTAGNA  
OLOVLIGA  
ANDRAHANDS-  
KONTRAKT:

102

(106 st, 2022)

## BOSTÄDER TILL UPPSALA KOMMUN

ANTAL LÄGENHETER LÄMNAD TILL UPPSALA  
KOMMUN FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL

48

(84 st 2022). Uppsalahem har erbjudit kommunen 107 lägenheter. Kommunen har inte haft ett lika stort behov som vi har haft beredskap för och 48 kontrakt har skrivits. 2023 gick 71 procent av dessa lägenheter till kvinnor och 29 procent till män.

ANTAL LÄGENHETER SOM UPPSALA KOMMUN HYR  
FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL (TOTALT)

366

(483 st 2022). 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.



TOTALT ANTAL SKRIVNA  
KONTRAKT 2023

(inkl. överlåtelse, byten, mm.)

3 719

VARAV 1 819 VAR STUDENTBOSTÄDER

3 315  
FÖRMEDLADE  
BOSTÄDER 2023

VIA UPPSALA BOSTADSFÖRMEDLING  
VARAV 1 760 VAR  
STUDENTBOSTÄDER

I några av våra fastigheter har vi i förebyggande syfte testat att ta in hundar som letar efter narkotika och vapen.



men alla dessa tas inte i anspråk. Under 2023 har vi förmedlat 48 lägenheter inom denna kvot.

Uppsalahem har en bra spridning av bostadssociala kontrakt i Uppsala, men flest i Sala backe, Gottsunda och Eriksberg då vi har många lägenheter i dessa områden. Vissa bostadsområden har en betydligt lägre omflyttning än genomsnittet vilket leder till att färre bostäder kan erbjudas till kommunen.

### Skulder och störningar

Under 2023 har vi fortsatt ett lågt antal betalningsförelägganden vilket innebär betalningsförelägganden på 0,34 % av alla

våra hyresaviseringar. Detta är en indikation på att de flesta av våra hyresgäster har möjlighet att betala sin hyra i tid.

För att förhindra skulduppbyggnad hos våra hyresgäster kommunicerar vi tätt och återkommande med dem som inte betalar sin hyra. Detta bidrar till att minska antalet betalningsförelägganden.

Avseende störningar rörde merparten av ärendena hög ljudnivå hos grannen, rökning på balkong eller fest. Varje anmäld störning dokumenteras och följs upp enligt rutin. Under 2023 registrerades 971 störningsärenden varav 195 ärenden (20 procent) eskalerades till boendekonsulenter som hanterar störningar som kan leda till uppsägning.

### Brandvarnarprojektet

Under hösten 2022 och hela 2023 har ett omfattande brandvarnarprojekt genomförts i majoriteten av Uppsalahems bostadsbestånd. Anledningen är att merparten av våra brandvarnarens inbyggda batterier närmade sig utgångsdatum. Samtidigt som vi installerade nya brandvarnare har vi sett över deras placering vilket inneburit att vi flyttat och lagt till brandvarnare för att de ska få bästa möjliga upptagningsförmåga. I samband med brandvarnarbytet har vi även upptäckt och anmält brister i bostäder där hyresgästen inte fullgjort sin del av

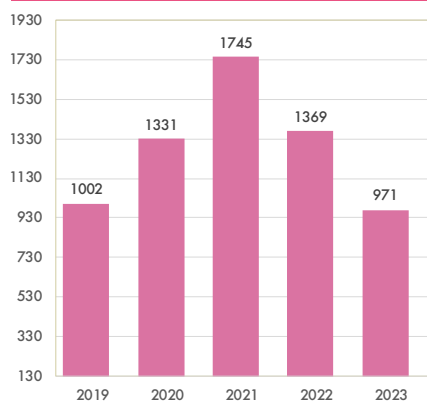
hyresavtalet gällande vårdplikten och/eller rapporteringsskyldigheten. Framst handlar detta om fastighetsskador och vanvård av bostad men det har även framkommit flera fall av oriktiga hyresförhållanden. Genom att identifiera och agera på misskötsamhet hoppas vi att tryggheten ökar i fastigheterna.

### Sensorteknik i trappuppgångar

Under hösten 2022 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, rök och rörelse. Med hjälp av sensortekniken kan vi få en helhetsbild över vad som sker i våra trapphus när vi inte är där. Det har lett till att vi kan kartlägga avvikelserna eller direkt koppla dem till ett vaktbolag som agerar på händelsen. Tekniken samlar inga känsliga personuppgifter och bryter därför inte mot dataskyddsförordningen (GDPR) eller våra hyresgästers personliga integritet. Vi ser exempel på ökad trygghet och nöjda kunder i områden där vi testat trygghetssensorer.

Efter att ha utvärderat pilotprojektet har vi beslutat att fortsätta med trygghetssensorer. Under 2023 har vi gjort upphandling och infört detta i tio trapphus. Vi kommer nu göra larmplaner

ANTAL STÖRNINGAR PÅ UPPSALAHEM PER ÅR





Våra områdesvärdar finns på plats både kvällar och helger för att stärka kontakten med våra hyresgäster.



för att veta hur vi ska agera på olika larm, införa rutiner för arbetssätt och jobba med trygghetsförbättrande insatser utifrån den data vi får in från sensorerna. Projektet planeras vara helt klart under 2024.

### Förebygga social oro och öka tryggheten i våra områden

Som hyresvärd tar Uppsalahem ett stort ansvar för att säkerställa att våra bostäder och bostadsområden är trygga och säkra. Vi kan se i vår kundundersökning att vissa bostadsområden uppfattas som mindre trygga än andra och tyvärr förekommer det social oro i flera av Uppsalas stadsdelar.

Basen i Uppsalahems arbete är en aktiv förvaltning med personal som sköter våra områden. Vi arbetar också med förebyggande arbete och för att se till att obehöriga inte vistas i gemensamma utrymmen såsom källare och tvättstugor. Därför arbetar vi ständigt med att förbättra skalskyddet genom att till exempel stegvis installera elektroniska passersystem i alla våra fastigheter. De gånger vi får rapporter om inbrottsförsök ser vi över skalskyddet genom att byta dörrar, lås eller installera brytskydd. Vid behov begränsar vi tillträde till vissa gemensamma ytor vissa tider på dygnet för att försvåra olovligt intrång från obehöriga. Säkerhetsansvarig arbetar i nära samarbete med förvaltningen

för att tillsammans studera problembilden på plats och vidta åtgärder.

Under 2023 har vi även påbörjat förarbetet till "Trygga trappan" som innebär att vi som fastighetsägare kommer ge polisen fullmakt att bötfälla de som olovligt vistas i våra trapphus. Vi har hittills samlat in data som vi analyserat och vi räknar med att kunna starta insatserna för trygga trappan under första kvartalet 2024.

I vissa fall räcker inte dessa åtgärder för att våra hyresgäster ska känna sig trygga. Uppsalahem kan då vidta åtgärder med att väktare ronderar våra områden. Vi arbetar även kontinuerligt med att förbättra belysningen i våra områden för att få bort mörka platser och passager.

### Områdesvärdar

För att få in mer närvaro av personal på kvällar och helger har vi anställt fem områdesvärdar. Områdesvärden är en relativt ny roll på Uppsalahem och de arbetar kvällar både på vardagar och helger - i första hand i Gottsunda och Bäcklösa. Områdesvärdarnas främsta syfte är att skapa goda relationer med våra hyresgäster och på så sätt sprida en ökad känsla av trygghet för alla som bor och vistas i våra bostadsområden.

Under året har områdesvärdarna arbetat med boskolor för alla våra hyresgäster i

Bäcklösa, där de bland annat informerar om rättigheter och skyldigheter som man har som hyresgäst hos Uppsalahem. De har också genomfört ett flertal trivselkvällar där de har grillat korv, bjudit på fika och fått bra tillfällen att föra dialog med våra hyresgäster. Områdesvärdarna har också använts för trygghetsskapande åtgärder i samband med våldsdåd i andra av Uppsalahems områden. Genom att omedelbart finnas på plats i området efter dessa händelser och finnas till hands för samtal och omtanke bidrar områdesvärdarna till att skapa trygghet för våra hyresgäster. Planen är att utöka till sex områdesvärdar, vilket innebär att det södra distriktet kommer att ha personal på plats alla kvällar i veckan.

### 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 polis. 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 för att en gångväg ska



Vi har bara inkomstkrav  
på nyproduktion  
och på vissa utvalda  
utvecklingkvarter.

## TRYGGHETSINDEX NÖJKUNDUNDERSÖKNING

Belysning på gård och nära huset	86,7%	85,7%
Förrådets säkerhet mot inbrott	65,4%	65,4%
Kontakt med grannarna	81,8%	83,0%
Personlig trygghet i källare/motsvarande	75,2%	76,0%
Personlig trygghet i området kvällar/nätter	79,0%	81,5%
Säkerhet mot inbrott i lägenheten	77,0%	79,2%
Störs inte av grannars sätt att leva	74,4%	77,4%
Trygghet i trapphus	87,4%	88,2%
<b>Trygghet</b>	<b>78,4%</b>	<b>79,6%</b>

### Resultat från kundundersökning för trygghet

Visas på en 100-procentig skala där procentsatsen är de kunder som är nöjda och mycket nöjda.



kännas trygg. Vi uppmuntrar även att våra hyresgäster startar lokala grannsamverkan-föreningar då vi ser det som en mycket positiv del i vårt trygghetsarbete.

### EST- Effektiv samordning för trygghet

Uppsala kommun driver ett gemensamt arbete och har infört ett 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.

### Utsatta områden

2017 klassades Gottsunda som ett "särskilt utsatt område" på polisens lista över utsatta områden. 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. Under året flyttade polisen ner Gottsunda från "särskilt utsatt område" till "riskområde" vilket är ett steg i rätt riktning och ett viktigt kvitto på att våra och andras målinriktade insatser har gett avsedd effekt.

### Trygghetsindex i vår kundundersökning

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. 2023 var resultatet gällande trygghetsindex för hela Uppsalahem 81,4 procent vilket är en ökning jämfört med 79,6 procent år 2022, vilket ligger bland de 25 procent bästa jämförbara bolag i branschen enligt AktivBo:s undersökning. Den upplevda tryggheten skiljer sig mellan Uppsalahems områden, och vi arbetar ständigt med att öka tryggheten i alla de områden som berörs. Under året såg vi att den upplevda tryggheten minskade i några av våra områden. Tack vare kundundersökningen, som vi skickar ut en

## MOTVERKA VÅLD I HEMMET

Våld i nära relation, i synnerhet mäns våld mot kvinnor, är ett allvarligt samhällsproblem och hemmet kan vara den farligaste platsen för utsatta då det är där majoriteten av denna typ av våld sker. Som hyresvärd och arbetsgivare har Uppsalahem möjlighet att påverka och under 2023 gjordes en satsning för att öka medvetenhet och kunskap om frågan bland vår personal och våra kunder. Detta inkluderar kampanjen "Våga bry dig om din granne" med information direkt till kund och i våra fastigheter om agerande vid oro att någon, vuxen eller barn, far illa och vilka kontaktvägar som finns för de som söker stöd. För personalen har vi tagit fram tydliga arbetsrutiner och rullande utbildningsinsatser både för medarbetare och chefer som planeras starta i början av 2024. Uppsalahem ingår dessutom i ett fastighetsägarnätverk med fokus på våld i nära relation och har under året startat ett samarbete med Polisen för att samverka i frågan.

Tillgång till bostad kan vara avgörande för de som försöker ta sig ur en våldsamt situation och Uppsalahem har under 2023 påbörjat en utredning om möjligheten att erbjuda lägenheter till våldsutsatta i samarbete med bland annat NEXUS och Uppsala Kvinnojour.

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 Uppsalahem 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 uppstår försörjningsstöd. I samma områden har vi samtidigt också högre trångboddhet, högre slitage på lägenheterna, fler störningar, nedskräpning och en större känsla av otrygghet. Detta har främst blivit påtagligt i några av våra senaste nyproduktionsprojekt, t ex Bäcklösa, men även i vissa andra områden. Under slutet av 2021 tog därför styrelsen beslut om att åter införa inkomstkrav för nyproduktion och vissa utvalda

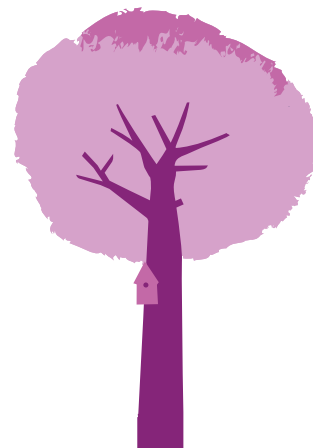
utvecklingskvarter i det befintliga beståndet. Förhoppningen var att beslutet skulle motverka uppkomsten av utanförskapsområden, öka stabilitet och trygghet och bidra till att hålla kommunens kostnader för försörjningsstöd nere.

Det vi kunnat se hittills är att förändringen inneburit att flera som sökt bostäder i främst Bäcklösa har fått avslag då de inte uppfyller inkomstkraven om taxerad inkomst motsvarande normalbeloppet kvar att leva på efter att hyran betalats. En första utvärdering av de nya reglerna genomfördes under våren 2023 och vi kunde då se att Uppsala Bostadsförmedling under 2022 nekade 198 stycken bostadssökande för att de inte uppfyllde inkomstkraven, varav 129 hade sökt bostad i Östra Bäcklösa. I samma område under samma tidsperiod har kötiden minskat, men antalet intresseanmälningar ökat. Utvärdering av hur utvecklingsområdena har påverkats av det införda inkomstkravet kommer göras under 2024.





# KLIMAT- OCH MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN



# BYGGA OCH FÖRVALTA HÅLLBARA BOSTÄDER

Uppsalahem arbetar med hållbarhet genom hela sin verksamhet, från idéstadiet till det färdiga huset och vidare med effektiviseringar av redan byggda hus. Miljösmarta lösningar prövas och utvärderas för att resurserna ska användas så effektivt som möjligt.

## Energianvändning på Uppsalahem

Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av samhällets energianvändning och har därför stor potential att påverka. För Uppsalahem är energi en viktig miljöfråga och vi arbetar med att minska vår energianvändning både genom energibesparingar och satsningar på förnybar energi samt energilagring. Minskad energianvändning bidrar även till lägre driftkostnader och ett skydd mot stigande energipriser vilket i sin tur bidrar till en tryggare ekonomi för företaget och våra kunder.

Uppsalahems energistrategi ligger till grund för allt vårt arbete med energifrågor. Den täcker frågor som inköp, energibesparande åtgärder, energieffektivt byggande, förebyggande och avhjälpande åtgärder samt hur vi jobbar med införande av ny och förnybar energiteknik.

Utöver energistrategin arbetar vi utifrån Uppsalahems miljöriktlinje och fastställda energimål i affärsplanen. Energibesparingsmålet för 2023 var att uppnå minskning av energianvändningen med en och en halv procent jämfört med året innan. Inom Uppsala klimatprotokoll har Uppsalahem antagit målen om att köpa förnybar el, köpa koldioxidneutral eller förnybar fjärrvärme och fjärrkyla, inte använda egna fossileldade värmepannor, genomföra projekt över systemgränser och spara 20 procent energi mellan 2020–2030. Av de målen

återstår energieffektiviseringsmålet och att endast köpa koldioxidneutral eller förnybar fjärrvärme. Övriga mål för 2023 är uppnådda. Uppsalahem deltar dessutom i Allmännyttans klimatutmaning med målet att vara en fossilfri allmännytta senast 2030 och ha 30 procent lägre energianvändning till 2030 jämfört med energianvändningen år 2007.

En stor del av energianvändningens klimatpåverkan härrör till energin vi köper in från leverantörer. Under 2023 har Uppsalahem köpt klimatneutral fjärrvärme till hela fastighetsbeståndet från januari till

september. Att Uppsalahem efter det valt att avbryta inköpet av tilläggsprodukter för fjärrvärmens beror på kraftigt höjda kostnader för detta, pengar Uppsalahem i stället väljer att lägga på egna projekt som minskar klimatpåverkan i fastighetsbeståndet.

För vår elförsörjning har vi under 2023 köpt in el från förnyelsebara källor till hela beståndet. För att tillföra mer förnyelsebar el- och värmeproduktion har vi ett eget vindkraftverk som producerar motsvarande cirka 30 procent av vårt behov av fastighetsel. Vi har även egen biobränslebaserad värmeproduktion samt solfångare för att

## KLIMATKORRIGERAD ENERGIANVÄNDNING PER KVM/ÅR I KWH



## ENERGIFÖRBRUKNING OCH ENERGIKÄLLOR 2023 (GRI 302-1, 305-3)

a. Icke-förnybara bränslen	Absolut energianvändning (MWh)	Förnybar andel
Bensin*	29	0%
Diesel*	147	0%
<b>Total icke-förnybara bränslen</b>	<b>176</b>	0%
b. Förnybara bränslen		
HVO100*	70	100%
Fordonsgas*	540	87%
pellets**	1 249	100%
bioolja**	206	100%
<b>Total användning av förnybara bränslen</b>	<b>2 065</b>	100%
c. El-, värme- och kylförbrukning		
Värme (fjärrvärme***, närvärme***)	145 931	68%
Kyla	0	
El*	22 213	100%
<b>Total el-, värme- och kylförbrukning</b>	<b>168 144</b>	
d. Söld el		
Total såld el**	5 185	100%
Total såld uppvärmning	0	
Total såld kylning	0	
<b>Total såld energi</b>	<b>5 185</b>	100%
e. Total energiförbrukning (c-d)	<b>162 959</b>	

\*Värmevärden enligt Allmännyttans Klimatinitiativ

\*\* Uppmätt med energi- och flödesmätare för värme, el och vatten

\*\*\* Leverantör tillhandahåller energimått

täcka delar av behovet för uppvärmning och varmvattenberedning.

I alla större investeringsprojekt utvärderas möjligheten att optimera energianvändningen, vilket inkluderar att se över möjligheten att tillföra lokalt förnybar energiproduktion och energilagring. Vi har även tagit fram en plan för att installera solceller på alla tak där så är hållbart och möjligt. Vi ser att det finns goda förutsättningar att installera fler solcellsanläggningar i det befintliga beståndet och i samband med nyproduktion och renoveringar. Under åren 2020–2023 har vi installerat 13 stycken anläggningar på sammanlagt 500 kW, vilket gör att vi nu har en total installerad effekt på 650 kW. Under år 2023 har dessutom upphandlats ytterligare åtta stycken anläggningar på sammanlagt 520 kW. Sammanlagt kommer de ge en elproduktion motsvarande behovet för 164 stycken villor värmda med fjärrvärme. Vi har dessutom ytterligare ett 15-tal anläggningar under utredning.

### Energibesparingar

Under 2023 har Uppsalahem genomfört ett flertal projekt i det befintliga bostadsbeståndet för att minska energianvändningen, förbättra inomhusklimatet och minska miljöpåverkan. Under 2023 har vi till exempel på August Södermans väg och på Blodstenen genomfört energiefektiviseringsprojekt som beräknas ha en årlig besparing på ca 2250 MWh/år. Projekt med fönsterrenoveringar och värmeåtervinningsprojekt för ventilation och avloppsvatten har även startats under året som förväntas ge ca 3700 MWh/år i besparing.

Under 2023 har Uppsalahems fastighetsbestånd inventerats för att byta resterande kompaktlysror till LED-belysning. Detta i syfte att minska energianvändningen och ta bort ljuskällor med kvicksilver. Utöver detta pågår även ett projekt med att byta ut tvättutrustning till lågenergi produkter där det inte redan finns. Under året har även pilotprojekt med att minska vattenanvändning i

tvättstugorna skalats upp till att omfatta ett tiotal tvättstugor där nu ca 32 procent av vattnet återanvänds.

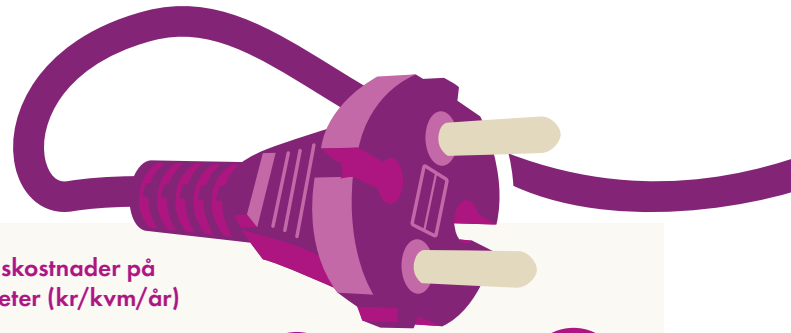
Ett drygt 30-tal potentiella åtgärder inom området energi har identifierats och fyra projekt har påbörjats under året, de avser:

1. Värmeåtervinning av överskottsvärme i undercentraler.
2. Installation av batterier för att öka egenanvändningen av el från solceller och utjämna elanvändningen.
3. Borrhålsförvärmning av ventilation för minskat energi- och effektuttag vintertid.
4. Utredningsprojekt inom solenergi och säsongslagring gällande tekniker för att lagra el och värme. Projektet har potential att reducera behovet av köpt energi, där förutsättningar för detta finns, med över 80 procent.

I nyproduktionsprojekten ser vi möjligheter till att samverka om energilösningar med andra verksamheter och



UPPSALAHEM ÖKADE SIN ENERGIANVÄNDNING (VÄRME OCH EL) MED **955 MWH** FRÅN FÖREGÅENDE ÅR.

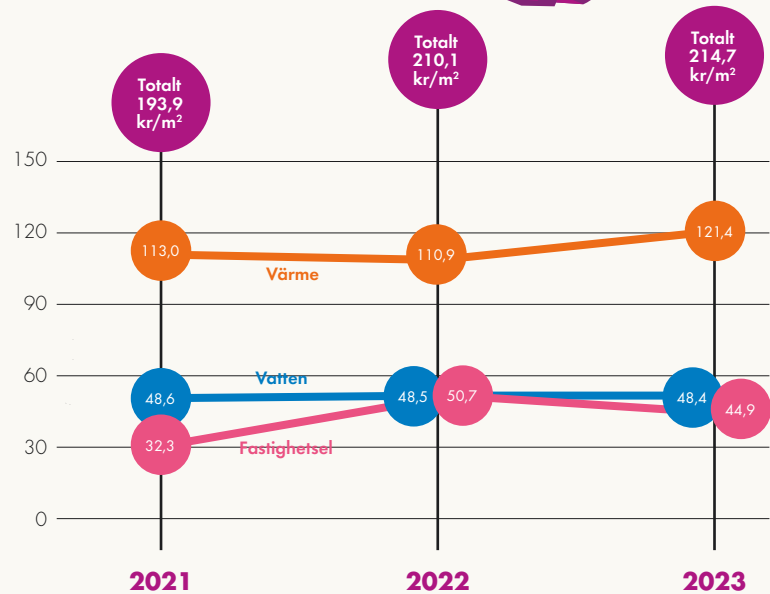


**PRODUCERAD  
ENERGI FRÅN VINDKRAFT  
5 162 MWH**

**SOLCELLER 17ST  
ANLÄGGNINGAR,  
PRODUKTION:  
539 MWH**

**SOLVÄRME 5 ST  
ANLÄGGNINGAR,  
PRODUKTION:  
92 MWH**

**Förbrukningskostnader på  
våra fastigheter (kr/kvm/år)**



fastighetsägare. Genom att koppla ihop system för el och värmeförsörjning kan man dela energi mellan byggnader och undvika att överskottsenergi går till spillo. På så sätt kan vi utöver energieffektiva bostäder även skapa mer effektiva och hållbara energisystem.

När vi renoverar försöker vi alltid hitta olika lösningar för att minska energi-användningen och prövar möjligheten att tillföra lokal produktion och lagring av energi. Vi tittar även på olika vattensparande åtgärder och införandet av individuell mätning av kall- och varmvattenförbrukning för hyresgäster, något som vi har sett bidra till minskad vattenförbrukning och energianvändning. För att behålla prisrimliga hyror får vi dock ibland även välja bort vissa energibesparingsåtgärder som inte är helt nödvändiga.

#### **Avfall och cirkularitet i bygg- och renoveringsprocesser**

Att bygga och renovera fastigheter ger upphov till stora mängder byggavfall. Idag går endast en liten del till materialåtervinning och återbruk inom byggsektorn medan den

största delen går till förbränning eller deponi. Att både minska mängden byggmaterial som används och i större utsträckning återanvända material kan ge stora utsläppsminskningar.

Vi för en dialog med våra entreprenörer om hur vi tillsammans kan arbeta för att minska avfallsmängderna i våra bygg- och renoveringsprojekt. Genom att i god tid inventera befintliga fastigheter inför kommande renoverings- och rivningsprojekt kan vi planera för ökat bevarande och återbruk i projekten.

När återbruk inte är möjligt arbetar vi för att så långt som möjligt materialåtervinna. Sorteringen kontrolleras bland annat på miljöronder och vid leverantörsrevisioner. Sedan 2020 har Uppsalahem en indikator i affärsplanen för att följa sorteringsgraden av byggavfallet vid nyproduktion och större renoveringar, vilket innebär att sorteringen följs upp vid prognostillfällen och årsbokslut. Sorteringsgraden för indikatorn »byggavfall för pågående renoveringsprojekt» ligger i snitt på 86 procent.

Rivningsavfall inkluderas inte i uppföljningen av sorteringsgraden. Däremot

inkluderas det i de totala avfallsmängderna i projektets slutdokumentation. Sorteringsgraden har ökat kontinuerligt under den tid vi följt den. Detta bedömer vi beror dels på den ökade kontrollen från vår sida, men också på hårdare lagkrav gällande sortering.

#### **Återbruk inom det befintliga fastighetsbeståndet**

Eftersom varje fastighet är unik ser möjligheten för återbruk olika ut i varje projekt och vi inventerar vad vi själva kan återanvända i väntan på en kommande renovering. Det kan vara material och varor som inte längre finns på marknaden, men som behövs i andra fastigheter. Under en veckas tid har förvaltningen möjlighet att hämta det de kan ha användning för på sina områden. Vi kallar detta för »Uppsalahemveckan».

Under 2023 har vi startat renovering av 387 studentrum på Rackarberget samt 35 lägenheter i Gottsunda. I samarbete med vår byggentreprenör och andra underentreprenörer utreder vi vad som går att återbruka i samband med renoveringen. I första hand återanvänds materialet på plats

## Klimat- påverkan

från material följs upp genom klimatberäkningar i nyproduktionsprojekten.

i renoveringen. I andra hand strävar projektet mot återbruk av material och varor i andra fastigheter där det är möjligt. Till exempel har dörrarna från studentrummen kunnat användas i ett annat projekt.

För att kunna arbeta mer med återbruk under vår renovering i Gottsunda har Uppsalahem under 2023 fått EU-finansiering från NetZeroCities. Med hjälp av finansieringen har vi kunnat startat upp en återbruks-pop-up tillsammans med Byggmästargruppen AB. Idén är att ta tillvara på lägenhetsutrustning som är i gott skick och som annars skulle ha slängts. Material som har tagits om hand från olika renoveringar har rengjorts, lagats och samlats i ett organiserat lager. Målet är att det ska vara lika lättillgängligt och inbjudande att återanvända som att köpa nytt och medarbetare kan komma och hämta material för att använda i andra lägenheter eller fastigheter innan det går till deponi. Miljonprogrammets enhetliga strukturer underlättar för oss att återanvända material och det kan till och med vara enklare att byta ett trasigt handfat mot ett återbrukat som inte ens kräver nya hål i väggen. Exempel på material som finns tillgängliga är vitvaror, badkar, garderober, lampglober, hatthyllor, dörrar och badrumsinredning.

Ett annat sätt att återbruka är genom att återanvända schaktmassor. Tidigare har det mesta av schaktmassorna behövts skickats till deponi. Men efter att markprover tagits på Rackarberget såg vi att det var möjligt att rensa schaktmassorna från oönskat material. På så sätt kan vi säkerställa att majoriteten går att återanvända för jordfyllnad istället för att köra bort och köpa nytt. Vår bedömning är att vi kan återanvända 70–80 procent av schaktmassorna i projektet. Detta innebär mindre utsläpp med färre transporter. För att minska utsläppen från transporterna ytterligare har vi tillsammans med entreprenör lagt upp en logistik som innebär att lastbilar, så långt det är möjligt, ska undvika tomma

körningar genom att lastas både till och från arbetsplatsen.

På Gröna Gatan har vi efter en inventering sett att fönstren behövde renoveras. Vi såg samtidigt att fönstren var i så pass bra skick att vi kunde behålla de gamla fönstren genom att bara utföra några åtgärder så som att byta tätninglistor, måla, byta skadade beslag och trädetaljer. De få fönster som är för dåliga för att reparera kommer bytas ut mot nya. Dessa åtgärder kommer ge hyresgästerna ett bättre inomhusklimat.

### Återbrukade tegelstenar

Inför renoveringen av en brandskadad fasad i Gottsunda hade vi problem med att få tag på tegelstenar i rätt storlek till fasaden. De tegelstenar som användes på 70-talet fanns inte längre att köpa och vi fick i stället köpa in andra typer av tegelstenar som behövde kapas för att passa i storlek. För att undvika detta extrajobb vid framtida fasadrenoveringar i Gottsunda fick vi, tack vare samarbeten med andra företag, reda på att det fanns tusentals tegelstenar av rätt sort i Stockholm på Kristinebergs idrottsplats. I stället för att rivs tillsammans med idrottsplatsens byggnader, monterades dessa tegelstenar ner och fraktades till Uppsala. Tegelstenarna, som en gång i tiden var tillverkade i Bergsbrunna i Uppsala, ligger nu på förvaring hos oss inför kommande fasadrenoveringar.

### Miljöcertifiering av nyproduktion

Uppsalahems nyproducerade byggnader projekteras och byggs enligt miljöcertifieringssystemet Svanen. Tidigare har även Miljöbyggnad använts och i år blev verifieringen av certifieringen Miljöbyggnad klar för både kvarteret Dansmästaren och Gärdshuset i kvarteret Sverre. Miljöcertifiering är en kvalitetssäkring ur miljösynpunkt och innebär att höga krav ställs på energianvändning, inomhusmiljö och att miljö- och hälsofarliga ämnen i byggmaterial undviks. Projektering för

att uppnå Svanen-certifiering i projektet Spexaren påbörjades under 2022.

### Sättningar i husen på Väktargatan

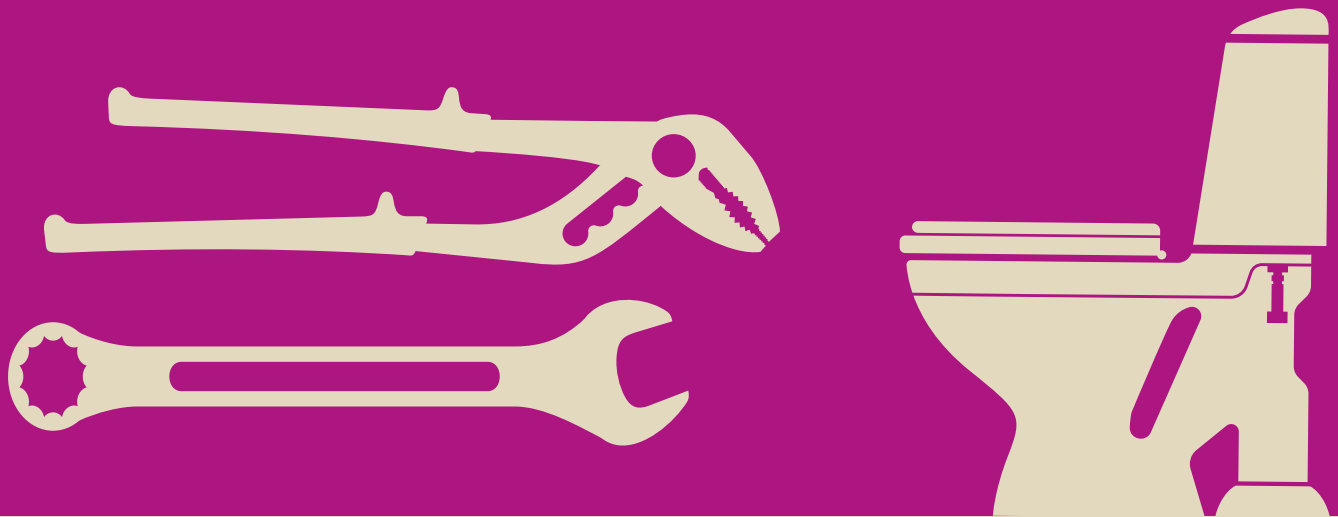
Inför en kommande renovering genomförde Uppsalahem under hösten 2023 ett antal besiktningar av ett studentbostadsområde på Väktargatan. Mätningar från besiktningarna som genomfördes visade att vissa delar av fastigheterna i området som står på lermark har allvarliga sättningsskador. Det betyder att vissa hus under årens lopp har sjunkit ner en del i leran och detta har till exempel bidragit till sprickor i husets fasad/väggar och gett lutande golv. Provtagningarna visar dock att sättningarna har avstannat.

I de sex hus där vi upptäckt allvarligare sättningsskador har vi permanent evakuerat 72 hyresgäster för att kunna genomföra undersökningar av husens stomme. Under 2024 kommer vi att påbörja mer grundliga undersökningar för att fastställa husens tekniska status och vilka kommande åtgärder som behöver vidtas.

### Säkerställa giftfria bostäder

Att säkerställa att byggmaterial är fria från farliga ämnen är viktigt ur både miljö- och hälsosynpunkt och finns med som en del av vår miljöriktlinje. Vi följer de krav som finns för sanering av vissa farliga material, som till exempel PCB, i befintliga fastigheter. I samband med rivningar och renoverings- och underhållsarbete 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 våra byggprojekt. Med hjälp av databasen kan vi välja bort byggvaror med farliga ämnen och hitta bättre alternativ. Databasen hjälper oss också att dokumentera vad vi bygger in genom att registrera varorna i loggböcker.

Ibland saknas alternativ som klarar bolagets krav på ämnesinnehåll och i dessa fall ska avvikelser godkännas av projektledare eller hållbarhetspecialist på Uppsalahem och dokumenteras i loggböckerna. Loggböckerna följs upp vid miljömöten och miljörevisioner samt löpande i projektet. Det görs även stickprov på miljöronder. 82 procent av de registrerade varorna i loggböckerna i projektet som pågick under 2023 hade



Övrigt

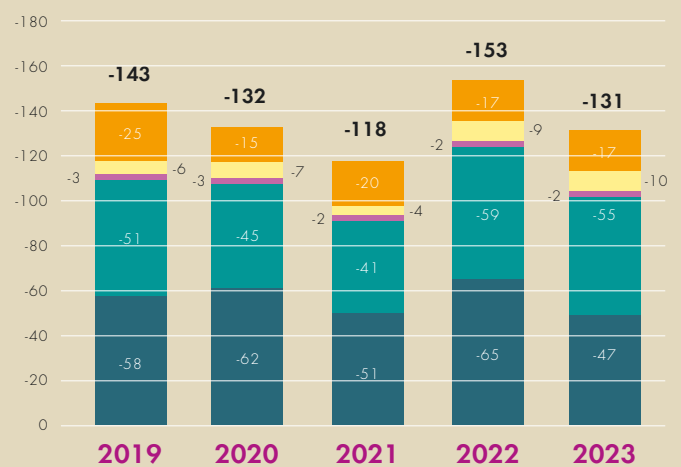
Tillval

Lokalunderhåll

Bostadsunderhåll

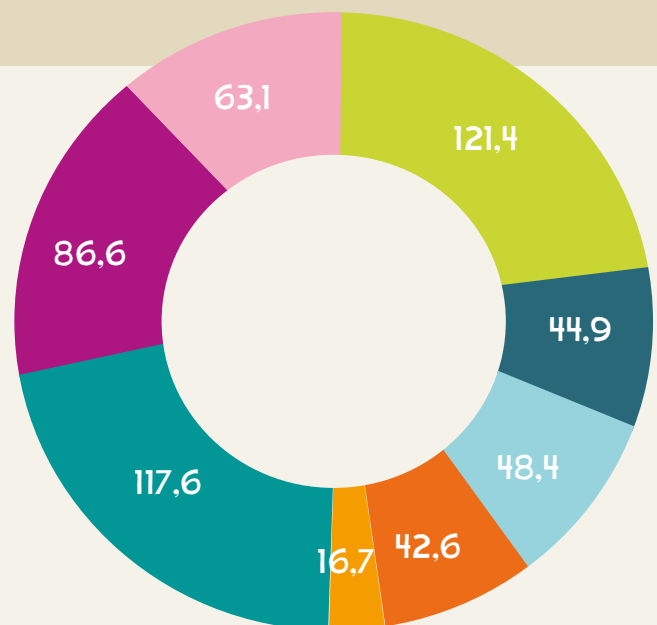
Projektunderhåll

## UNDERHÅLLSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER Kr/m<sup>2</sup>



## DRIFTKOSTNADER KR/M<sup>2</sup> 2023

- Värme
- Fastighetsel
- Vatten
- Avfall
- Övrigt
- Skötsel
- Administration
- Reparationer





de bästa bedömningarna A eller B i SundaHus.

### Förvalta och underhålla befintliga fastigheter

På Uppsalahem tar vi hand om våra fastigheter och våra kunders hem varje dag året runt. Trappor städas, gårdar sköts om och 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 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 behöver göras och inte. Vi gör enbart åtgärder där vi ser att det behövs.

I vår kundundersökning kan vi se hur nöjda våra kunder är med det underhåll vi utför och med standarden i våra bostäder. 2023 års genomsnittliga resultat för serviceindex, som mäter hur kunderna uppfattar vår service, blev 83,7

### RESULTAT INOMHUSMILJÖ ENLIGT KUNDUNDERSÖKNINGEN (RESULTAT I %)

INOMHUSMILJÖ	2022	2023
Luftkvalitet/ventilation	70,8	73,4
Temperatur/värme-komfort sommartid	65,7	70,6
Temperatur/värme-komfort vintertid	53,9	57,5
<b>Index inomhusmiljö</b>	<b>63,5</b>	<b>67,2</b>

Kundernas betyg på upplevd inomhusmiljö har ökat rejält mot föregående års mätning. Ett område vi ökat inom, men som inte är på den nivå vi skulle vilja, är inomhustemperaturen och värmekomforten vintertid.

(81,6 procent 2022) vilket är något över jämförbara hyresvärdar. Uppsalahems produktindex, som mäter hur attraktiv vår produkt upplevs, är bland de 25 procent bästa i jämförelse med andra bostadsbolag som har 11 000 lägenheter eller fler i sitt bostadsbestånd. För produktindex blev det genomsnittliga årsresultatet för 2023 79,8 (78 procent 2022). Genom att analysera de månatliga kundmätningarna ser vi vad vi behöver arbeta mer med i varje område.

### Skapa en god inomhusmiljö

Ett viktigt fokusområde för oss är trivsel i bostaden och därför 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.

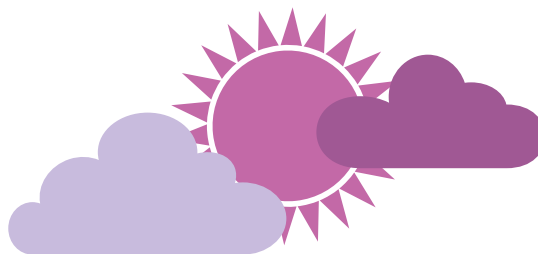
Inom ramen för Uppsalahems ISO-certifierade miljöledningssystem pågår ett systematiskt arbete för att förbättra inomhusmiljön i våra bostäder. Varje år genomförs flera olika mätningar för att bland annat kontrollera luftkvaliteten i husen, såsom obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätningar. Under 2022 arbetade vi aktivt med att utföra OVK-besiktningar som blivit förse-nade på grund av coronapandemin vilket gjorde att vi hamnade i fas först under 2023. Uppsalahem följer och arbetar aktivt efter fastighetsägarens egenkontroll.

När vi renoverar ser vi alltid över möjligheten att förbättra husens isolerande egenskaper och ventilation. Vi gör detta genom att till exempel införa bättre ventilation med värmeåtervinning och renovera fönster vilket sparar energi, minskar energianvändningen och ger ett bättre inomhusklimat: det vill säga dubbel nytta för våra kunder och miljön.

Uppsalahem har under 2023 startat flera projekt för att förbättra inomhusmiljön. Bland annat har vi prövat ett nytt koncept för fastighetsautomation i kvarteret Einar, där målet är att kunna styra fastighetens värme effektivare för ett jämnare och bättre inomhusklimat samtidigt som energianvändningen minskar. En första utvärdering utfördes under



Istället för att slänga produkter från våra renoveringar sparar vi det som går att återanvända till någon av våra andra fastigheter.



2023 och visade på en värmebesparing på 9 procent. Pilotprojektet kommer att fortsätta att vidareutvecklas och utvärderas under 2024 för att därefter införas i fler kvarter om utfallet är tillräckligt bra.

### Legionella

Under året har vi haft två ärenden från miljöförvaltningen angående för höga värden av legionellabakterier. Det ledde till att vi såg över vår rutin för hur vi förebygger och hanterar legionellabakterier i våra fastigheter. Det har bland annat lett till att vi eftersträvar en högre temperatur på varmvatten än tidigare samt att vi tar bort eller åtgärdar eventuella blindledningar och tappställen som sällan används. Uppsalahems metod för att efterleva lagstiftningen är att utföra egenkontroller och mätningar som görs två gånger per år. Uppmätta temperaturer dokumenteras systematiskt och där avvikelser förekommer tas de omhand och åtgärdas.

### Handlingsplan för klimatanpassning

Klimatanpassning handlar om ett förebyggande arbete kopplat till de effekter ett förändrat klimat får på verksamheten. För Uppsalahem är arbetet med klimatanpassning starkt knutet till skydd av hyresgäster och fastigheter för att kunna säkerställa en god boendemiljö. Det finns flera identifierade effekter, men de områden som är högprioriterade för oss är skydd mot översvämningar och skyfall samt beredskap för att hantera höga temperaturer. Vi utgår bland annat från Uppsala kommuns översiktliga översvämningsskartering och Uppsala Vattens skyfallsskartering som visar på riskområden i Uppsala. De aktiviteter som ingår i planen inkluderas i avdelningarnas ordinarie verksamhetsplaner och uppföljning sker inom ramarna för internkontrollplanen.

Under 2023 har en större revidering av handlingsplanen gjorts tillsammans med RISE (Research Institute of Sweden) inom ramen för Vinnovaprojektet ”Samverkan för en hållbar hantering av dagvatten på kvartersmark”. Material som skyfallsskartering och översvämningsskartering har sammanställts för att

identifiera riskområden och kartlägga vilka fastigheter som ligger i dessa. Fler djupare analyser kommer behövas för att ta fram arkitektoniska och tekniska krav och lösningar i samband med större underhållsprojekt och utveckling av bostadsgårdar.

I handlingsplanen finns det två checklistor framtagna för att hjälpa förvaltningen att inventera områden utifrån risk för översvämning. Andra åtgärder handlar om att se till att skötselplaner är uppdaterade och kan vägleda i val av växtlighet som hjälper till att binda dagvattnet.

Dessutom finns även en handlingsplan för ekosystemtjänster och biologisk mångfald, samt ett styrdokument kallat ”Program för Uppsalahems bostadsgårdar”. Dessa dokument har innehåll som berör klimatanpassning, så som framtagande av trädvårdsplan och utformning av en växtlista som stödjer biologisk mångfald och är anpassad för att klara ett förändrat klimat, samt vattenhantering i både ny och befintlig bebyggelse.

I nyproduktions- och underhållsprojekt utreds risken för höga temperaturer i lägenheter tillsammans med möjliga lösningar. Till exempel ser vi över möjligheten att använda ventilationssystemet för kylning i samband med energitredningar. Det finns även krav på att bevara stora träd som har en avkylande effekt och ger naturlig skugga.

Utifrån Uppsala kommuns stadsbyggnadsperspektiv ska ny bebyggelse kunna hantera en ökad mängd nederbörd och den belastning som detta innebär på dagvattensystemet. Genom de olika typerna av åtgärder som vi har vidtagit för att uppnå dessa krav har vi utökat vår interna kompetens om sätt att omhänderta dagvatten lokalt. I arbetet har vi använt en checklista från Uppsala Vatten för att beakta översvämningsskartering vid nya markförvärv och investeringar. Trots det har Uppsalahem fortsatt problem med översvämningar i nyproduktionsprojekt och det finns ett behov att se över checklistan för att få ett bättre helhetsperspektiv över vad som behöver göras för att minska översvämningsskarteringen.

## PÅGÅENDE RENOVERING

Kart-nummer	Projekt	Antal bostäder
2	Luthagen, Rackarberget Etapp 3	387
3	Eriksberg, Granitvägen	315
4	August södermans väg 4	35
5	Dirigentvägen 9	9
<b>Totalt</b>		<b>746</b>

karta på sista sidan

### Trygga renoveringar för hyresgäster

Om det är många olika underhållsåtgärder som behöver utföras på ett och samma hus kallar vi det för en renovering. Ofta behöver vi samordna dessa åtgärder då de påverkar varandra - så som fönster och ventilation, stammar och invändiga ytskikt. De flesta hus behöver renoveras efter 50 år, men det varierar beroende på hur huset är byggt och vilka underhållsåtgärder som har genomförts tidigare. Trots en bra spridning på hus från olika år finns det många byggnader från 1950- och 1960-talet i Uppsalahems bostadsbestånd och som står inför behov av större renoveringsåtgärder. Totalt beräknas fastigheter med runt 5 500 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 de som bor i husen, genom kundundersökningar, samtal, möten och samråd med hyresgäster och Hyresgästföreningen. Alla hyresgäster som vill komma till tals har möjlighet att göra det på ett eller annat sätt men då inflytandet är frivilligt är det inte säkert att vi får in synpunkter från alla samhällsgrupper.

Varje hus är unikt och det görs alltid en förstudie med besiktning av 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

## STÖRRE UNDERHÅLLSPROJEKT

Kart-nummer	Projekt	Antal bostäder
6	Gröna gatan 3	350
7	Kvarngärdet	421
8	August Södermans väg udda nr	157
9	Blodstenen	252
<b>Totalt</b>		<b>1 180</b>

behöver göras. Åtgärds paketet och kostnaderna för det beslutas av Uppsalahems styrelse. Sedan presenteras åtgärderna för de som bor i huset. När åtgärds paketet är bestämt är det dags för hyresförhandling med Hyresgästföreningen. I renoveringen kan flera av åtgärderna vara standardhöjande vilket i så fall påverkar hyran.

Vi vill att alla våra hyresgäster som vill ska känna att de kan bo kvar efter en renovering. Därför fasar vi in den nya hyran stegvis under flera år för att underlätta övergången till en ny hyra. Innan vi påbörjar renoveringen behöver alla hyresgäster skriva på ett medgivande för renoveringen. Hyresgästerna får information i god tid 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 via samtal och möten. På det sättet kan vi fånga upp frågor som kommer upp och kan se till så alla känner sig trygga med vad som kommer att hända i fastigheten.

Där det är möjligt ger vi även hyresgästerna möjligheten att välja vilken nivå de vill ha på renoveringen. På så sätt kan de själva påverka sin hyra. Hyresgästerna har även ett val att påverka sin hyra genom HLU (hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll) där de själva väljer när de vill få ytskikt 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 förnya ytskikten.

Under 2023 var vi tvungna att pausa det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet på grund av ekonomiska skäl och utför endast de viktigaste åtgärderna i våra fastigheter. När ekonomin inte längre är lika ansträngd kommer vi återuppta möjligheten till val i bostaden.



### Renovering på Granitvägen

Renoveringen av Granitvägen sammanföll med covid-19-pandemin vilket gjorde att vi inte kunde utföra något arbete hemma hos våra hyresgäster som det var tänkt från början. I stället fick vi fokusera på att renovera de gemensamma utrymmena och därefter i de utflyttade lägenheterna. Detta arbets sätt gjorde att vi hade fler korttidskontrakt än vanligt vilket i sin tur ledde till många in- och utflyttningar. Därför upplevdes renoveringen som störande för kvarboende hyresgäster. När pandemin tog slut kunde vi återgå till vårt vanliga arbetssätt där vi renoverar med kvarboende och under 2023 färdigställdes de sista renoveringarna på Granitvägen. Totalt renoverades 315 bostäder.

### Renovering Rackarberget etapp tre

På Rackarberget renoverar vi ett stort antal studentrum i studentkorridorerna. Här är det, till skillnad från våra övriga renoveringar, svårt att låta de boende bo kvar under renoveringarna eftersom vi gör stora förändringar i fastigheterna. I alla rum där det inte funnits tidigare tillkommer toalett, något som efterfrågats av studenterna. Att arbeta med korttidskontrakt inför renoveringen har här fungerat bra då det är stor omflyttning i området och vi kan se att de som flyttar in efter renoveringen är nöjda med resultatet.



# UPPSALAHEM



UPPSALAHEM

Socialförvaltningen  
Valthornsvägen 1C

Barnenhet 1  
Ungdomsenhet 1  
Ungdomsjouren

Uppsala  
kommun

## Renoveringsdialog i Gottsunda

Inför det kommande renoverings- och stadsutvecklingsarbetet i Gottsunda har vi startat en "tyck till-dialog" i området för att höra vad våra hyresgäster tycker om sitt boende och vilka förändringar de skulle vilja se i framtiden. Både jämställdhets- och barnperspektivet är en viktig del i denna process och vi har i samband med detta hållit en barndialog där barn har fått tycka till om deras hus och bostadsgård. Dialogen drog i gång med två heldagsevenemang på två bostadsgårdar där vi bjöd på musik, fika och pizza till de boende och organiserade roliga aktiviteter så som ansiktsmålning och spel för barn. Efter det har vi varit ute med en skrinnda på de aktuella bostadsgårdarna där vi har bjudit på fika och pratat med hyresgäster. Ambitionen har varit att komma i kontakt med så många målgrupper som möjligt och vi har därför funnits på plats under olika tider, dag och kväll, samt möjliggjort för hyresgäster att tycka till genom en digital enkät. Renoveringen, som inte har startat ännu, kommer att pågå under en längre tid framöver och detta var första etappen i den hyresgästdialog som kommer ske parallellt. I nästa etapp av dialogen planerar vi att jobba mer djupgående med olika fokusgrupper.



# 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 år 2050 genomför vi flera aktiviteter kopplat till att minska indirekta utsläpp både uppströms och nedströms, som till exempel byggmaterialens klimatpåverkan och utsläpp från hyresgästers resande. För att ta oss an utmaningarna tillsammans, dela erfarenheter och sprida kunskap och goda exempel är Uppsalahem aktiva i Uppsala Klimatprotokoll och i Allmännyttans klimatinitiativ.

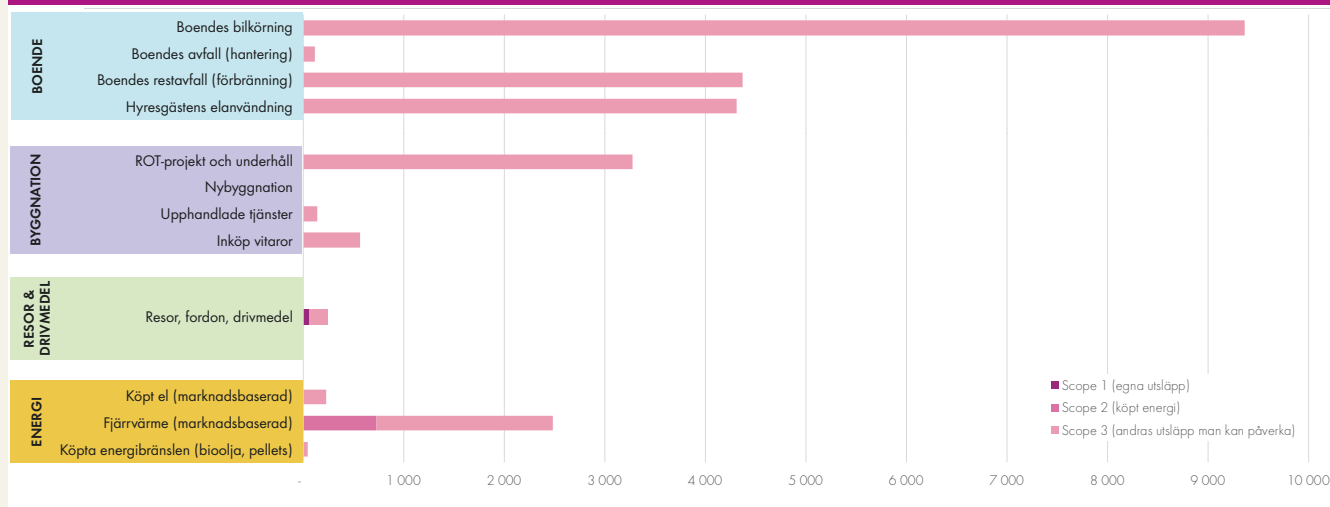
## Scope 3-utsläpp

Uppsalahem var en av initiativtagarna till det stora samverkansprojektet ”Fastighetsföretags klimatpåverkan scope 3” mellan IVL, Sveriges Allmännytt, Fastighetsägarna och HSB Riksförbund. Syftet med projektet var att ta fram en branschpraxis som hjälper fastighetsbranschen att ta sig an den indirekta klimatpåverkan som andra aktörer orsakar men som verksamheten har möjlighet att påverka (scope 3). Inom projektet har det

tagits fram en vägledning för hur scope 3-utsläppen kan följas upp samt exempel på effektiva åtgärder.

Uppsalahem använder nu vägledningen för andra året i rad och har under 2023 räknat på scope 3-utsläppen för år 2022. Resultatet visar att vi minskat klimatutsläppen jämfört med föregående år. Den totala klimatpåverkan för 2022 var 46 302 ton CO<sub>2</sub>e (att jämföra med 49 505 ton CO<sub>2</sub>e år 2021). Totalt sett hade utsläppen från byggnation minskat, eftersom ingen nybyggnation färdigställdes under 2022. Utsläppen från inköpta fordon var ovanligt hög 2021 då vi ställde om fordonsflottan då, men låg under 2022 på en förväntat betydligt lägre nivå. Boendes utsläpp hade ökat något till följd av en större mängd restavfall. Generellt sett så ser vi fortsatt att de största utsläppsposterna inom scope

## KLIMATPÅVERKAN MARKNADSBASERAT ÅR 2022 (TON CO<sub>2</sub>E)



Under 2022 hade vi inga utsläpp för nybyggnation då inga nyproduktionsprojekt avslutades under året. Kategorierna kopplat till resor, fordon och drivmedel har slagits ihop då de tillsammans utgör så pass små utsläpp. Här ingår drivmedel till tjänstefordon och maskiner, flygresor, privat bil i tjänst, anställdas pendling samt inköp av fordon. Förbränning av boendes restavfall innebär viss dubbelräkning, då det ingår i fjärrvärmens i scope 2. Men enligt den framtagna vägledningen ska denna post särredovisas då det är en viktig klimatfråga för oss som bostadsbolag att arbeta med. Under 2022 köptes klimatneutral fjärrvärme.

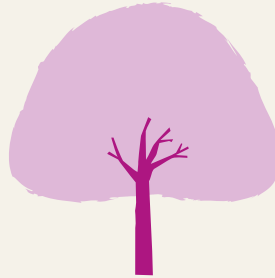
### SCOPE 3

Scope 3 är de indirekta växthusgasutsläppen som organisationen inte äger eller kontrollerar själv men har möjlighet att påverka. Dessa utsläpp delas ofta upp i uppströms och nedströms utsläpp beroende på var de sker i värdekedjan.

3 är våra hyresgästers bilkörning, förbränning av hyresgästernas restavfall, hushållsel samt utsläpp från nybyggnation och ROT/underhåll. Den ökade kunskapen om utsläppen hjälper oss att prioritera rätt i vårt arbete med klimatmålet med 14 procent minskning per år, där scope 3-utsläppen står för en stor andel. Det ger oss också möjlighet att utveckla och utöka uppföljningen. Kvaliteten på indata till de olika klimatposterna har varierat, och ett viktigt arbete framåt blir att förbättra datakvaliteten för de poster där den varit låg och utsläppen höga.

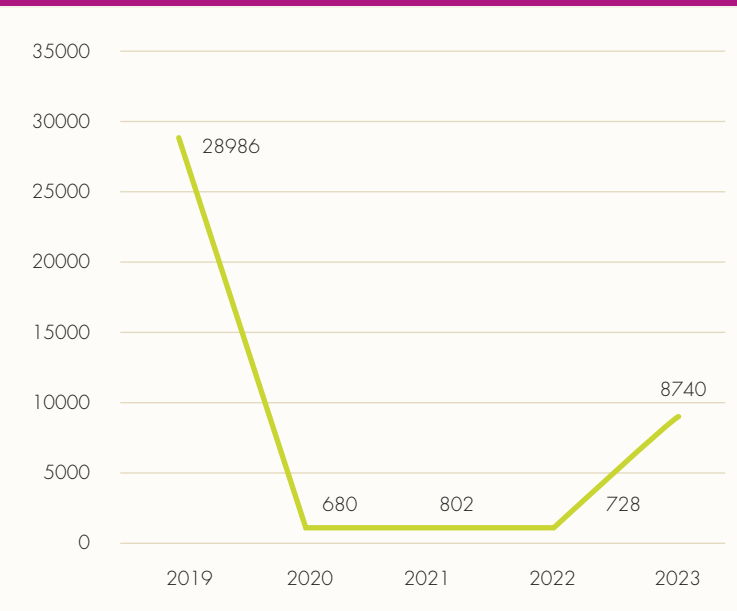
#### Begränsa klimatpåverkan från entreprenör

Vårt hållbarhetsarbete omfattar även entreprenörer och leverantörer. I Uppsalahems miljöbeskrivning samlas en omfattande miljökravställning som anpassas för respektive projekt, som beskrivs under avsnittet om upphandling. Under 2022 utvecklade Uppsalahem sin kravställning gällande klimat genom att införa gränsvärden i nyproduktion och under 2023 har det använts vid upphandling av entreprenader. För att minska materialens klimatpåverkan i alla nyproduktionsprojekt ska entreprenören göra en tidig klimatberäkning och sedan föreslå åtgärder med tillhörande kostnader och eventuell påverkan på tidplan. Att bygga i trä och att minska betonganvändningen kan ge reducerad klimatpåverkan och är aspekter som ses över. I slutet av nyproduktionsprojekten ska en klimatdeklaration upprättas. Den nya kravställningen gällande klimat användes vid entreprenadupphandlingen av projektet Takryttaren, där flera entreprenörer inkom med intressanta och relevanta åtgärder för att uppnå de olika kravnivåerna.



**UPPSALAHEMS  
KLIMATUTSLÄPP  
UNDER 2023 VAR  
8 740 TON CO<sub>2</sub>-EKV.**

#### TOTALT KLIMATUTSLÄPP TON CO<sub>2</sub>-EKV (GRI 305-1, 305-2)



#### KLIMATUTSLÄPP TON CO<sub>2</sub>-EKV (GRI 305-1, 305-2)

	Basår 2004	2019	2020	2021	2022	2023
Uppvärmning egna pannor (bioolja och träpellets) **	2 088	13	5	0	0	0
El***	2 892	1	1	1	1	1
Drivmedel***	260	164	48	56	58	59
Fjärrvärme**	35 574	28 799	625*	745*	728	8 679
Egen bil i tjänst***	-	7	1	0	0	0
Tjänsteresor flyg**	-	2	0	0	3	1
<b>Total</b>	<b>40 814</b>	<b>28 986</b>	<b>680</b>	<b>802</b>	<b>728</b>	<b>8 740</b>

\* Emissionsfaktor för klimatneutral fjärrvärme korrigerad från föregående år

\*\* Leverantören tillhandahåller emissionsfaktor

\*\*\* Allmännyttans Klimatinitiativ, emissionsfaktorer framtagna av IVL

# MÖJLIGGÖRA EN HÅLLBAR LIVSSTIL



Vi på Uppsalahem har goda möjligheter att påverka och underlätta för våra hyresgäster att göra hållbara val genom fysisk utformning och information. I vår miljöriktlinje anger vi våra ambitioner att tillsammans med våra hyresgäster hushålla med resurser och minska klimatavtrycket. Att förstå våra hyresgästers behov och önskemål, t ex genom att göra kundundersökningar eller beteendestudier, är viktigt för att vi ska kunna utforma lösningar som är attraktiva.

## Skapa fysiska förutsättningar för ett hållbart boende

En kartläggning av Uppsalahems scope-3-utsläpp visar att våra hyresgästers bilkörning, förbränning av restavfall samt hushållsel är de områden som har störst klimatpåverkan.

## Mobilitet

Våra hyresgästers bilkörning står för stora klimatutsläpp. Klimatberäkningar, med statistik från SCB om hyresgästernas bilnehav, visar att denna post är den största inom våra scope-3-utsläpp. Uppsalahem kan underlätta för hyresgästerna att minska utsläppen från bilkörning på olika sätt, som att minimera behovet av resor genom till exempel hemleveranser och bra cykelparkeringar, fordonspooler eller laddstolpar för egna elbilar.

2021 införde vi vår första fordonspool i området Bäcklösa. 2023 infördes ytterligare en fordonspool, denna gång vid vårt södra distriktskontor i Gottsunda, genom att dela våra tjänstefordon med våra hyresgäster. Detta upplägg skapar goda förutsättningar för en högre nyttjandegrad. För att minska behovet av transporter har två pilotprojekt genomförts där vi testat paketleverans till våra bostadsområden tillsammans med Postnord och Iboxen. Pilotprojekten konstaterades vara framgångsrika och upphandling pågår nu för att införa paketleverans i större skala.

Uppsalahem deltar i projektet MoBo III, som är en tvärdisciplinär samverkan

mellan kommun, akademi och näringsliv. MoBo står för Mobilitet och Boende. Målet med projektet är att identifiera skalbara lösningar för att nå en snabbare omställning till ett hållbart resande. Projektparters är Uppsalahem, Theory Into Practice, Trivector, KTH, Point, Sundbybergs stad, Fastighets AB Förvaltaren, Kalmarhem, Bokoop och Örebrobostäder. Projektet kommer pågå till och med hösten 2024. Uppsalahem har genomfört en omvärldsbevakning och tagit fram en mobilitetsstrategi samt arbetat med projektet från p-plats till samlingsplats i Gottsunda. Projektet delfinansieras av Viable Cities.

## Avfallshantering

Avfall som uppstår i hemmet har en stor klimat- och miljöpåverkan. Att inte sortera avfallet innebär både mer utsläpp och högre avfallskostnader. Därför är ett av Uppsalahems fokusmål för 2023 att öka sorteringsgraden i befintligt bestånd till 40 procent. Under 2023 var 36 procent av Uppsalahems hyresgästers avfall källsorterat, vilket är en ökning med 1 procent jämfört med året innan.

Uppsalahem har en avfallsstrategi som beskriver hur vi arbetar för att säkerställa en god hantering av avfall från hyresgäster och bidra till ökad återanvändning. Vi arbetar för att våra hyresgäster ska minska sitt avfall och för att det avfall som uppstår ska sorteras så väl som möjligt.

Majoriteten av vårt fastighetsbestånd

har en väl utbyggd insamling av källsorterat avfall, vilket innebär att nästan alla som bor hos oss kan sortera sina hushållssopor i nära anslutning till sin bostad. I vissa områden har vi problem med felsorterat hushållsavfall och ökade kostnader för grovsopor. I vårt nyproducerade område Bäcklösa har vi haft problem med feldimensionerade miljöstugor som inte har klarat av volymerna av hushållsavfall, därför har en kompletterande miljöstuga byggts i området under 2023. Vi har även haft problem med stora mängder felsorterat avfall i underjordsbehållare, där hyresgäster kastar sitt hushållsavfall, i flera områden. Därför har vi under året bytt ut flera underjordsbehållare till andra lösningar. Exempelvis har vi infört sorteringsskåp på vissa gårdar där hyresgästerna kan sortera sitt avfall och byggt nya miljöstugor för att minska kostnader för felsorterat avfall och öka sorteringsgraden.

Sorteringsgraden för hyresgästernas avfalls följs årligen. Data erhålls från Uppsalahems avfallsentreprenör Ragn-Sells som visar de totala avfallsmängderna för förpackningar. Den totala mängden för mat- och restavfall saknas dock i statistiken vi får, så i dagsläget används schablonvärden i stället för specifika data. Avfallskostnaderna och sorteringsgrad har kartlagts för varje område för att möjliggöra en bättre uppföljning och identifiera prioriterade områden att förbättra. För att öka kunskapen om nuläget och planera för insatser som kan förbättra

avfallshanteringen har även en workshop om avfall genomförts inom förvaltningen. Vi har fortsatt vårt samarbete med Uppsala Vatten och Avfall AB kring vår gemensamma handlingsplan för minskade avfallsmängder och förbättrad avfallshandtering. Under 2023 har även flera insatser gjorts för att rusta upp befintliga avfallsutrymmen med Avfall Sveriges nya gemensamma skyltsystem för avfallsortering som ska hjälpa hyresgäster att sortera rätt.

### Sensorer för förbättrad avfallshandtering

För att utforska hur kombinationen av sensorer och AI (artificiell intelligens) kan förbättra avfallshanderingen har vi monterat 200 sensorer på lika många sopkärl i ett antal miljöstugor i fyra områden. Med tekniken kan vi se fyllnadsnivån i kärlen i realtid och därmed bedöma om de behöver tömmas eller inte. Den insamlade informationen har gett kunskap om hur de olika miljörummen är anpassade efter de avfallsflöden som finns idag. Antal kärl och hämtningsintervall har sedan optimerats utifrån den insamlade datan. Sensorerna har kombinerats med informationskampanjer i form av dörrknackning för att dela ut sorteringskassar och en sorteringsguide, samt återkoppling till hyresgästerna, vilket har resulterat i minskade avfallskostnader och 18 procent bättre sortering där detta testats. Vi har även utökat sorteringen med insamling av textilier och el-avfall i ett av områdena för att minska felsorteringar.

### Samarbete med Talangakademien

För att kunna öka antalet personer som kan få en praktikplats och komma närmare arbetsmarknaden har Uppsalahem ett samarbete tillsammans med Uppsala kommun, Rikshem och Talangakademien. Talangakademien är en stiftelse som ger möjlighet till arbetspraktik för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Under våren 2023 praktiserade två personer som miljövärdar vid ett av Uppsalahems områden där vi även har installerat avfallssensorer. I rollen som miljövärd ingick dörrknackning och att informera våra hyresgäster för att öka sortering av hushållssopor samt renhållning i miljöstugan och i området.

### Nudging tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet

Under 2023 har Uppsalahem varit projektpart i ett beteendeprojekt tillsammans

med Sveriges lantbruksuniversitet (SLU), där man vill testa hur specifika beteendensatser kan förbättra sorteringen av avfall. I projektet genomförs dörrknackning hos över 700 hyresgäster för utdelning av sorteringskassar som ska öka möjligheten att sortera i hemmet, samt information om hur man sorterar. Projektet pågår fram till februari 2024 då man kommer att utvärdera om projektet gett resultat och vilka insatser som i så fall har bidragit till en ökad sorteringsgrad. Projektet bedrivs med hjälp av extern finansiering från FORMAS.

### Net Zero Cities

Under 2023 fick Uppsalahem tillsammans med Uppsala kommun och andra kommunala bolag och aktörer i Uppsala 16 miljoner av EU:s satsning "Net Zero Cities". Pengarna går till flera olika projekt där ett handlar om att aktivera cirkulära flöden. Uppsalahem kommer bland annat

att använda pengarna till att utreda och ta fram arbetssätt för cirkularitet inom en hyresfastighet för att främja delningsekonomi och minska uppkomsten av grovavfall.

### Vattenbesparande projekt

Uppsalahem genomförde under 2022 ett innovativt pilotprojekt med utrustning för vattenbesparing i tvättstugor. Projektet testade om vi kunde minska vattenanvändningen och samtidigt rena vattnet från mikroplaster samt spara energi. Efter pilotprojektet såg vi att vi sparat 100 000 liter vatten på åtta månader samt rensat 2,8 kilo mikroplaster för varje installerad enhet. Under 2023 har projektet skalats upp och införts i ytterligare tio tvättstugor. De första månaderna efter införandet har vi sparat 113 000 liter vatten och minskat utsläpp av tio kilo mikroplaster i vattnet.







# ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS

# ARBETA FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH INKLUDERING



Under året har vi fortsatt arbetet med att förbättra de system vi har som ska underlätta vardagen för våra medarbetare. Samtidigt har vi fortsatt vårt arbete med att utveckla chefer och arbeta för en jämställd arbetsplats.

Vår värdegrund Tillsammans fungerar som en inre kompass för vilka vi är och hur vi agerar. Den ska leda medarbetare och chefer rätt i vardagen och ena oss att arbeta åt samma håll. Varje år jobbar vi med värdegrunden genom gemensamma Tillsammansdagar och workshops.

Inkluderande kommunikation utifrån våra värderingar är viktigt. Därför uppmanas cheferna att regelbundet arbeta med hjälp av övningsverktyg. Övningarna handlar om allt från att lära känna sina kollegor, vilka normer och fördomar som finns i samhället och inom den egna arbetsgruppen, till hur vi agerar i jobbiga arbetssituationer.

Sex gånger per år har vi digitala företagsändningar där vi berättar för våra anställda om vad som sker i organisationen samtidigt som vi ger våra medarbetare en möjlighet att själva komma till tals. Ett återkommande inslag är att vi producerar film där vi kan ta del av hur vardagen ser ut för olika yrkesgrupper eller berättar om något särskilt som händer i verksamheten. Syftet är att skapa en bättre gemensam överblick och en djupare förståelse för varandra och för olika delar av Uppsalahem.

Vi har även återstartat en tidigare aktivitet som vi kallar Fredagsintervjun. Där får en medarbetare på någon av våra avdelningar ger en liten mer personlig bild av både sig själv och sitt arbete. På så sätt lär vi alla känna andra medarbetare runt

om i organisationen och får en förståelse för varandras roller.

## Gemensamma utomhusdagar på Uppsalahem

Under våren och hösten 2023 har alla medarbetare på företaget praktiserat två halvdagar med vår personal som arbetar med den inre och yttre fastighetsskötseln. Syftet är att stärka gemenskap, öka den interna förståelsen för andras yrkesroller, samt att göra ett gemensamt krafttag för att göra det extra fint för våra hyresgäster. Det ger samtidigt våra medarbetare i yttre och inre skötsel en chans att agera arbetsledare under dessa dagar och utvecklas i sina arbetsroller. Arbetsuppgifterna under de gemensamma utedagarna inkluderar allt från att rensa ogräs, beskära buskar och kratta löv, till att putsa fönster, storstäda tvättstugor och mycket annat. Dessa två dagar, som symboliserar Uppsalahems värdeord Tillsammans arbetar vi för våra hyresgästers bästa, är väldigt uppskattade både bland våra medarbetare och av våra hyresgäster. Detta fina arbete är något som kommer fortsätta under 2024. Under 2024 kommer vi även att genomföra skötselvandringar på varje distrikt för att öka närvaron och kundnöjdheten gällande den yttre miljön.

I tillägg till detta har vi under hösten introducerat Häng med-dagar där varje medarbetare kontaktar en kollega på en

annan avdelning för att under en halvdag följa med och praktisera. Syftet är dels att bättre lära känna en ny kollega men också för att få en bättre förståelse för arbetet i hens arbetsroll. Mattias Tegefjord, vd på Uppsalahem, har ett eget upplägg där han regelbundet praktiserar en heldag runt om i företaget för att bygga relationer och öka förståelsen för hur saker och ting upplevs och fungerar. Under 2023 har Mattias hunnit med tio praktikkdagar.

## Likabehandlingsplan

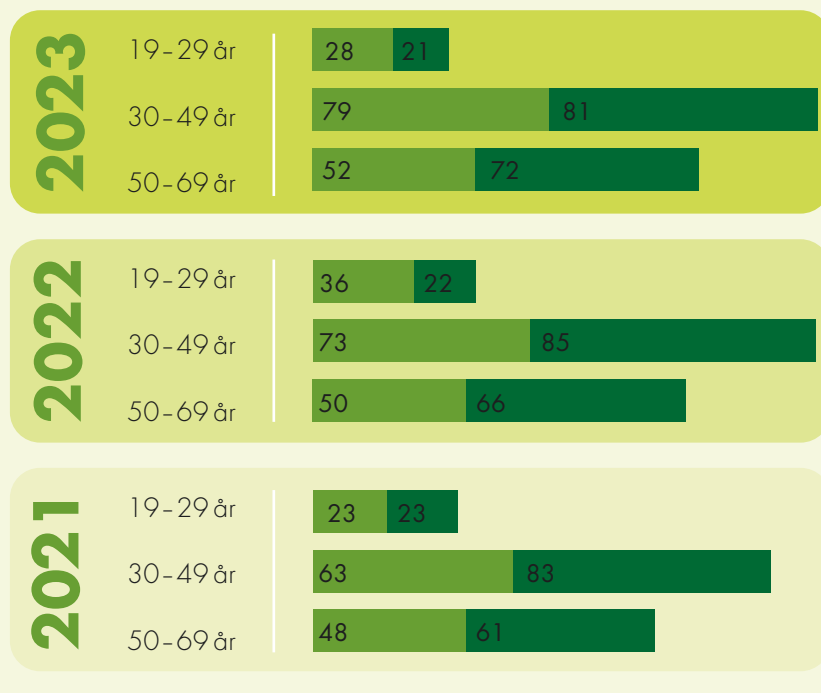
Vi har uppdaterat Uppsalahems lika-behandlingsplan med data för 2023. I övrigt är planen densamma som för 2022. Grundsynen för likabehandlingsplanen är att Uppsalahem ska vara en öppen och inkluderande arbetsplats som främjar mångfald och tar tillvara på olikheter. På Uppsalahem ska alla medarbetare behandlas likvärdigt och jämlikt i enlighet med artikel 23 i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna. Likabehandlingsarbetet ska syfta till att främja såväl kvinnors som mäns utveckling med rätt till lika lön för likvärdigt arbete. Uppsalahem följer Uppsala kommuns rutin mot kränkande särbehandling så att samma rutin gäller i koncernen.

## Uppnå en jämställd arbetsplats

Uppsalahems systematiska arbete med jämställdhet, både internt och externt, är

## ÅLDERSFÖRDELNING MEDARBETARE (totalt antal)

■ Kvinnor  
■ Män



något som alltid är i fokus. Arbetet leds av och i samarbete mellan Hållbarhets- och HR-avdelningen och utgår från en årlig aktivitetsplan. Under året följs arbetet upp löpande och status rapporteras till jämställdhetsarbetsgruppen där resultatet vägleder oss i det fortsatta arbetet framåt.

Under 2023 anlätade Uppsalahem Forum Jämställdhet för att utföra en revision av vårt interna och externa jämställdhetsarbete. Revisionen syftade till att identifiera avvikelser från bolagets ambitioner inom jämställdhet och lyfta förslag till prioriterade åtgärder. Den sammanvägda bedömningen är att jämställdhetsintegreringen av Uppsalahems styrning är godkänd och vi möter lagkraven på området. Vi möter dock inte fullt ut vår egen höga ambitionsnivå med att vara Sveriges mest jämställda bostadsbolag och under 2024 kommer det ske ett utvecklingsarbete där vi ser över hur vi kan fortsätta att stärka arbetet med jämställdhetsintegrering i verksamheten.

Vi har sedan två år tillbaka genomfört en omfattande årlig medarbetarundersökning tillsammans med Grate Place To Work (GPTW). Undersökningen omfattar bland annat frågor om jämställdhet, lika-behandling, kränkningar och arbetsmiljö.

I den senaste undersökningen tyckte 88 procent av våra medarbetare att följande påstående stämde: »medarbetarna behandlas likvärdigt oavsett etiskt ursprung». På påståendet »medarbetarna behandlas likvärdigt oavsett sexuell läggning», tyckte 93 procent att det stämde.

### Könsfördelning

Bland tjänstepersonerna är det en relativt jämn könsfördelning där kvinnor är något överrepresenterade. Det är en större utmaning att få till en jämnare könsfördelning inom några av våra andra yrkesroller, bland annat inom hantverksyrken, där män är överrepresenterade. I fastighets-skötseln är fördelningen mellan kvinnor och män relativt jämn.

Vi tror att det är viktigt att påverka barn tidigt att våga göra otraditionella yrkesval för att jämna ut könsfördelningen mellan olika yrkeskategorier. Därför är kontakten med skolor och att erbjuda prao och sommarjobb något av det vi arbetar med.

### Menssäkrad arbetsplats

Som arbetsgivare ser vi att tillgängliga mensskydd på arbetsplatsen skapar trygghet och bidrar till en bättre arbetsmiljö

### TJÄNSTEPERSONER

# 187<sup>ST</sup>

Kvinnor: 120 st Män: 67 st

### FASTIGHETSARBETARE

# 146<sup>ST</sup>

Kvinnor: 39 st Män: 107 st

och mer jämställd arbetsplats. Under 2023 installerade vi därför boxar med mensskydd på toaletter i våra lunchrum och kontor. Mensskydden är ekologiska och de toaletter som har boxarna är tydligt markerade med ett klistermärke på dörren.

### 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 våra medarbetare har jämställda löner genomför vi en årlig lönekartläggning. För att stärka detta har vi sedan några år en lönestrategi och har skapat en lönemodell för att få en struktur där lönen värderas efter kompetens, prestation och beteende. Lönemodellen bygger på att alla tjänster har en befattningsvärdering och vi har därefter kopplat ett lönespann till tjänsterna. Lönespannen har vi kommit fram till med hjälp av bransch- och marknadslönedata som vi inhämtar från två olika håll. Dessa faktorer ligger sedan till grund för lönekartläggningen och lönesättning.

Tillsammans med våra lokala fackliga klubbar för Vision och Fastighetsanställdas förbund har vi gjort den årliga analysen



# JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

159 (48%)  
KVINNOR  
174 (52%)  
MÄN

333

TOTALT ANTAL MEDARBETARE

I varje kategori ingår flera olika typer av yrken med olika lönesättning. Ibland är ett yrke överrepresenterat av ett kön vilket gör att statistiken inte är jämförbar mellan män och kvinnor. Att kvinnor på totalen har högre medellön än män beror på att fler kvinnor än män är tjänstepersoner.

## TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (GRI 2-7)

	2021	2022	2023
Kvinnor	134	159	159
Män	167	173	174
<b>Totalt</b>	<b>301</b>	<b>332</b>	<b>333</b>

## TILLSVIDAREANSTÄLLA PER ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN (GRI 2-7)

	Heltid			Varav deltid- eller timanställda			Totalt per år		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Kvinnor	113	127	133	6	8	6	119	135	139
Män	153	157	157	4	4	6	157	161	163
<b>Totalt</b>	<b>266</b>	<b>284</b>	<b>290</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>276</b>	<b>296</b>	<b>302</b>

## ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAVTAL OCH KÖN (GRI 405-1)

	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda			Totalt per år		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Kvinnor	119	135	139	15	24	20	134	159	159
Män	157	161	163	10	12	11	167	173	174
<b>Totalt</b>	<b>276</b>	<b>296</b>	<b>302</b>	<b>25</b>	<b>36</b>	<b>31</b>	<b>301</b>	<b>332</b>	<b>333</b>

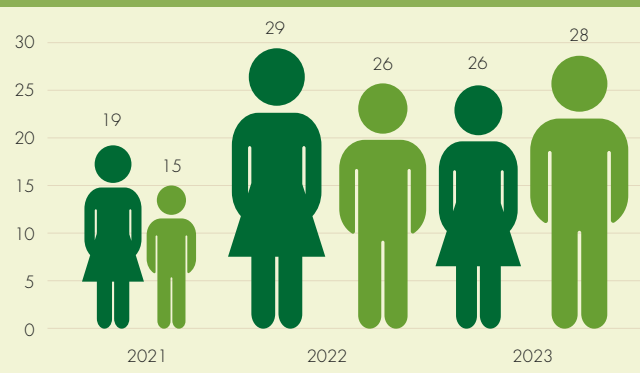
Anledningen till att kvinnors visstidsanställning har ökat beror på våra studentmedarbetare där vi hade 19 kvinnor och 3 män. Om vi tar bort dessa var 9 män och 8 kvinnor visstidsanställda.

## LÖN 2023 (GRI 405-2)

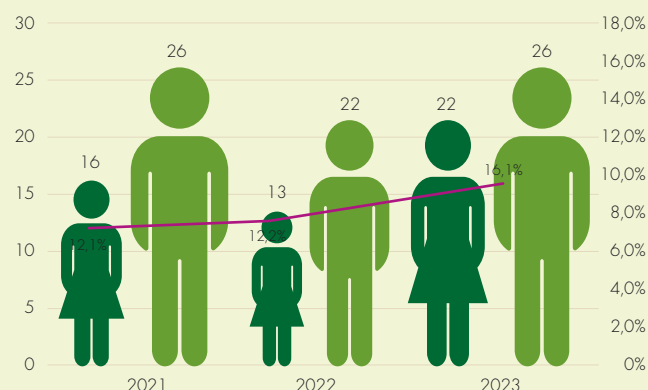
## MEDELLÖN

Fastighetsarbetare	Män	30 935
	Kvinnor	27 766
Tjänstepersoner	Män	48 143
	Kvinnor	42 822
SUMMA TOTALT	Män	37 285
	Kvinnor	38 744

## NYANSTÄLLDA (GRI 401-1)



## PERSONALOMSÄTTNING (GRI 401-1)





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 om Uppsalahems löneläge samt går igenom och godkänner uppdaterade löneintervall som tas fram utifrån den marknadslönedata som inhämtas.

### Jämställdhet och lika förutsättningar i rekryteringsprocessen

En del av arbetet för jämställdhet och jämlikhet sker i Uppsalahems rekryteringsprocess. Vi utvecklar kontinuerligt vår rekryteringsprocess för att säkerställa att den blir så fördomsfri och objektiv som möjligt. För att säkerställa att rätt person rekryteras har anpassade urvalsfrågor tagits fram specifikt till varje tjänst där de viktas utifrån kravprofilen. Vi har valt att ta bort det personliga brevet då vi anser att brevet inte går att bedöma objektivt. Alla kandidater får i stället motivera varför de söker ett visst jobb. Att bedöma en persons motivation är svårt men avgörande för att det ska bli en bra matchning. Detta ger alla kandidater samma förutsättningar. Vidare använder vi oss av arbetspsykologiska tester tidigt i urvalsprocessen innan

vi läser CV – allt för att våra subjektiva åsikter ska komma in senare i urvalet.

I snart tre år har vi använt oss av digitala referenser via plattformen Refensa som sammanställer alla referenser. Detta höjer kvalitén och ger en mer rättvis rekrytering för kandidaterna. Förutom en säkrare och mer jämlik rekrytering får vi ett bättre beslutsunderlag med mer strukturerad data. På vår karriärsida lägger vi stort fokus på att visa upp att vi är en arbetsgivare med "jobb för olika". Att vi har jobb för olika innebär att vi försöker attrahera många olika typer av personer med olika bakgrunder och erfarenheter, men även att vi har ett stort utbud av olika typer av tjänster att välja på.

Utifrån likabehandlingsplanen eftersträvar Uppsalahem en sammansättning av medarbetare som är representativa för de som bor i Uppsala kommun och därmed har en bred förståelse för våra kunders behov. På så sätt skapas förutsättningar för att möta våra kunder på ett inkluderande och professionellt sätt och bygga relationer som är viktiga för vårt arbete med att skapa trygga och attraktiva bostadsområden för alla.

Arbetsplatsen gynnas av att medarbetarna har olika bakgrund med skilda erfarenheter och synsätt. Rekryteringen är ett av våra viktigaste verktyg för att gynna

mångfald och få in en bra variation av kompetens i bolaget. Enligt likabehandlingsplanen ska den kandidat som bäst främjar mångfalden i arbetsgruppen prioriteras när det finns två likvärdiga sökande till en tjänst. I rekryteringsarbetet ska även kulturkompetens och språk ses som meriterande. Att tala felfri svenska ska inte vara ett krav för alla tjänster i företaget.

### 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 medarbetarsamtal. Under året har vi haft en utredning gällande trakasserier och mobbing. Denna utredning har hanterats skyndsamt med hjälp av extern utredare.

### De sju diskrimineringsgrunderna

- Kön
- Könsoverskridande identitet eller uttryck
- Etnisk tillhörighet
- Religion eller annan trosuppfattning
- Funktionsnedsättning
- Sexuell läggning
- Ålder

# ERBJUDA GODA ARBETSVILLKOR

Uppsalahem målsättning är att våra medarbetare ska trivas på jobbet samtidigt som man bidrar till ett levande Uppsala.

## Ett gott ledarskap med sunda värderingar

Ett bra ledarskap är en nyckelfaktor för att varje medarbetare ska få rätt förutsättning att utvecklas och växa i sin roll. Genom närvarande chefer som utmanar och utvecklar sina medarbetare skapar vi en harmonisk verksamhet med hög prestation och stimulans i arbetet. För att bibehålla det goda ledarskapet är det viktigt att kontinuerligt utveckla våra ledare och det ledarskapsutvecklingsprogram som påbörjades 2020 har fortsatt under 2023. Samtliga chefer ska delta i denna satsning, och för att ytterligare förstärka kulturen kring bra ledarskap har även nyckelpersoner utan personalansvar valts ut för att delta. Deltagarna har i ett första steg i programmet genomfört utbildningen Utvecklande ledarskap, där ledarna via en 360 graders analys utvärderats i sitt ledarskap av sina medarbetare, chef och kollegor, för att därefter jobba med sitt resultat för att utvecklas. Programmet är uppskattat och det pågår ett arbete för att skapa en fortsättningsmodul där våra chefer får ytterligare ett tillfälle att utveckla sitt ledarskap.

Cheferna på Uppsalahem träffas en gång varje månad för ett halvdagsmöte samt två heldagar varje år. Vid dessa tillfällen utbildas och utvecklas cheferna, samtidigt som de får möjlighet till inflytande i övergripande frågor och tid till både egen och gemensam reflektion.

## Medarbetarundersökning

Sedan 2021 har vi valt att genomföra en årlig medarbetarundersökning i

stället för som tidigare, vart annat år. Medarbetarundersökningen genomförs i samarbete med Great Place To Work (GPTW) och ger oss en bild av hur samtliga medarbetare ser på sin anställning och på Uppsalahem som arbetsgivare. De 61 frågorna ställs utifrån fem olika dimensioner: trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. GPTW-undersökningen fokuserar på att ge en bild av förutsättningarna både i det egna teamet och i verksamheten som helhet. Sedan 2022 får medarbetarna även besvara 17 frågor kring hur man uppfattar ledarskapet från sin närmaste chef. Medarbetarundersökningen kommer vi att fortsätta med för att kunna följa upp förändringar över tid och aktivt kunna arbeta med förbättringar.

Det övergripande resultatet för 2022 var glädjande då vi höjde vårt Trust Index (alla 61 frågor sammanvägda) från 60 procent till 65 procent. Denna framgång sporrade oss att ytterligare höja ambitionen för 2023 till 70 procent. Efter genomförd undersökning, där hela 94 procent av våra medarbetare svarade på enkäten, kan vi konstatera att utfallet för Trust Index i 2023 års medarbetarundersökning blev 71 procent vilket certifierar oss som Great Place To Work. Detta ser vi som en stor framgång och ett kvitto på att vi är på rätt väg med vårt interna förändringsarbete och arbetet med vår kultur.

## Medarbetarsamtal

Medarbetarsamtalen är en viktig del i samspelet mellan chef och medarbetare. Det är i det samtalet medarbetare och chef gemensamt utvärderar det gångna året och

## 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.

enas om mål, aktiviteter och utveckling för det kommande året. Mål och aktiviteter utgår ifrån bolagets affärsplan, avdelningens verksamhetsplan och bolagets ambition att bli det bästa bostadsbolaget i Sverige.

Vid samtalet utvärderas bland annat hur väl föregående års individuella mål uppnåtts och hur väl medarbetaren lever upp till kraven i sin befattning samt förväntningar gällande beteende och agerande. Ytterligare en viktig del är att prata om medarbetarens arbetssituation och vilka förutsättningar medarbetaren behöver. Vid samtalet pratar man även om hur man uppfattar sin chefs ledarskap. Medarbetarsamtalsmallen är sedan 2022 digital och den fylls i varje år vilket gör det enkelt att följa upp. Medarbetarsamtalen ligger sedan till grund för de lönesamtal som följer. Ambitionen från Uppsalahems sida med medarbetarsamtalsmallen är att det ska bli enklare att följa upp varje enskild medarbetare över tid samtidigt som strukturen i mallen gör det enklare att säkerställa en likabehandling vad gäller medarbetarsamtalen. Nytt för 2023 är att medarbetarsamtalsmallen har kompletterats med en fråga om våld i nära relationer. Det är en känslig fråga som måste hanteras med förstånd, men vi tror att genom att ställa frågan till alla våra medarbetare sänker vi tröskeln för att våga berätta och be om hjälp.

## Introduktion och kompetensutveckling

Genom kunniga medarbetare kan vi bidra till ett hållbart samhälle. Kompetensutveckling sker kontinuerligt inom företaget för att Uppsalahems



FRISK-  
NÄRVARO  
94,8%

Män 94,0%  
Kvinnor 95,8%

medarbetare ska ha den kompetens som krävs. På de årliga medarbetarsamtalen är det varje chefs ansvar att identifiera vilken kompetensutveckling deras medarbetare behöver för att kunna bidra till verksamhetsplanen, uppnå personliga mål och leva upp till kraven i befattningen.

Genom vår utbildningsplattform GO+ får vi likvärdig möjlighet till kompetensutveckling och bolaget får en dokumenterad uppföljning genom att vi enkelt kan se vilka som har och inte har genomfört de olika utbildningarna. Vi kan även verifiera kompetensnivån i en utbildning genom kunskapstester. I GO+ kan vi både göra generella utbildningar men även skapa specifika kurser för enskilda roller och yrkeskategorier.

En väl genomförd introduktion är en process som integrerar nyanställda i företaget och dess kultur. Därför har vi utvecklat hela vår on-boarding- och introduktionsprocess så att alla medarbetare ska ges de bästa förutsättningarna när de tillträder sin nya befattning.

Vid nyrekrytering får varje nyanställd en introduktionsdag där de får möjlighet att träffa vår vd och ett antal utvalda chefer. Den befattningsspecifika introduktionen till arbetsuppgifterna ansvarar varje chef för. Utbildningsplattformen är till stor hjälp för att säkerställa att introduktionen blir lika för alla nyanställda och att de får samma information oavsett vilken arbetsgrupp eller del av verksamheten de tillhör.

I år har vi utvecklat introduktionsprocessen för alla nyanställda medarbetare i bolaget till att även omfatta workshops för att skapa god förståelse för Uppsalahems

värderingar. En nyhet i år är att varje nyanställd kollega tilldelas en fadder. Fadderskapet syftar till att ge våra nyanställda en personlig kontakt som hjälper till med praktiska frågor men som framför allt hjälper till med att inkludera den nya medarbetaren i vardagslivet på jobbet.

Under året har vi fortsatt att utveckla det HR-system som lanserades 2022. I HR-systemet ser medarbetarna sin personaldata och kan själva uppdatera delar. Det ger dem även insyn i den egna kompetensutvecklingen. Dessutom håller systemet koll på när det är dags att förnya lagstadgade utbildningar och certifikat.

Som ett kommunalägt bostadsbolag samverkar vi med andra företag inom Sveriges Allmännyttan för erfarenhetsutbyte, studiebesök och kunskapspridning. På så sätt kan vi ta lärdom av hur andra har löst liknande problem som vi står inför eller inspirera andra där vi ligger långt fram.

### Kompetenssäkring inför framtiden

Då det finns flera fastighets- och byggbolag i Uppsala och då vi ligger relativt nära Stockholm är konkurrensen om kompetens i vår bransch stor. I likhet med förra året har vi i år haft en del intern rörlighet i bolaget där medarbetare utvecklats och tagit på sig nya roller och nytt ansvar. Detta ser vi mycket positivt på. Det är bra att det finns ett stort internt engagemang och trivsel som gör att medarbetare vill stanna kvar. För att öka möjligheten för våra medarbetare att upptäcka och söka våra

lediga tjänster annonseras de både på vårt intranät och externt.

Trenden med ett minskat söktryck till utbildningar inom till exempel fastighetsförvaltning och fastighetsteknik kvarstår. Det är därför viktigt att vi kan motivera våra medarbetare att stanna kvar och utvecklas hos oss. Det gör vi bland annat genom kompetensutveckling och interna utbildningar. Dessutom är vi fortsatt engagerade i flera fastighetsrelaterade yrkesutbildningar genom att ta emot LIA-praktikanter (Lärande i arbete).

### Arbetsmiljö och säkerhet

På Uppsalahem vill vi att alla medarbetare ska trivas på jobbet och ha balans mellan arbete och fritid. Sjukfrånvaro leder både till negativ påverkan på den drabbade och direkta samt indirekta kostnader för arbetsgivare i form av sjuklön och utebliven arbetskraft. Vår verksamhet får aldrig ske på bekostnad av människors hälsa eller välmående. Medarbetare med chefsansvar får kontinuerlig fortbildning inom hälsa och säkerhet för att säkerställa att alla är uppdaterade gällande frågor som rör arbetsmiljön.

Uppsalahem satsar på att erbjuda möjlighet till olika friskvårdsaktiviteter. Vi använder förmånsplattformen Epassi som ger medarbetare valfrihet att nyttja sitt friskvårdsbidrag mellan olika aktiviteter.

Vår målsättning är att det ska leda till att fler använder friskvårdsbidraget och får en förbättrad hälsa.



## TYP OCH ANTAL ARBETSPLATSSKADOR

På Uppsalahem har vi haft en halkolycka som resulterade i sjukhusvård. I övrigt har vi inte haft några arbetsrelaterade allvarliga skador eller olyckor med större konsekvenser under året. Totalt sett har 20 olyckor/skador av enklare karaktär och 34 tillbud rapporterats in och registrerats under 2023. Sannolikt finns det ett mörkertal då rapporteringsbenägenheten inte är 100-procentig.

### ARBETSSKADOR, TILLBUD OCH OLYCKOR (GRI 403-9)

	2021	2022	2023
Tillbud	24	57	34
Olycksfall	41	28	20
Arbets-skador	–	–	–
Arbets-sjukdom		12	3
Färdolycksfall	3	2	3
Covid-19-tillbud	14	5	–



För att främja friskvården på arbetsplatsen har vi ett initiativ med en grupp hälsoinspiratörer. Våra inspiratörer är medarbetare från olika avdelningar. Inspiratörerna har stor frihet att peppa medarbetarna till hälsofrämjande aktiviteter. Under 2023 har vi till exempel genomfört blodomloppet och anordnat prova-på-padel för nybörjare, padelturneringar, yogakurser samt crossfit-pass. En av höjdpunkterna var att tolv personer deltog i Stafettvasan. En annan uppskattad aktivitet var Hälsooutmaningen 2023 där alla medarbetare fick möjlighet att delta. Steg och diverse fysiska aktiviteter omvandlades till poäng och de lag som samlats flest poäng under utmaningen vann.

Uppsalahem erbjuder medarbetare möjlighet till friskvårdstid för motionsträning på arbetstid. Heltidsanställda medarbetare har möjlighet till en timmes friskvård i veckan och deltidsoanställda har möjlighet till friskvårdstid anpassad efter sysselsättningsgrad. Då vi vill uppmuntra och underlätta för våra medarbetare att lämna blod kan friskvårdstiden utöver träning även användas till detta.

### Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning

I dialog med skyddsombud identifierar Uppsalahem vilka risker som finns i arbetsmiljön, samt genomför skyddsronder för att säkerställa en trygg och säker arbetsplats. För att arbeta förebyggande är arbetsmiljö en fast punkt på agendan på våra arbetsplastträffar. I delar av verksamheten använder vi oss av arbetsmetoden som kallas Gröna korset där vi dagligen ställer frågan i arbetsgrupperna om det hänt något tillbud eller någon olycka. Svaret dokumenteras genom en markering för den dagen i Gröna korset-verktyget, vilket ger alla i arbetsgruppen en överskådlig bild.

Uppsalahem genomför säkerhetsutbildningar för medarbetare som har arbetsuppgifter som kan medföra hälsofara, till exempel vid hantering av kemikalier, säkert takarbete och heta arbeten. Alla medarbetare som har kontakt med hyresgäster utbildas kontinuerligt i bemötande och hur vi ska agera om det uppstår en hotfull situation.

Alla våra medarbetare omfattas av kollektivavtal och när det kommer till arbetsmiljö har arbetsgivaren ett gott samarbete med skyddsombud och fackliga representanter. Tillsammans deltar vi i en skyddskommitté som träffas minst fyra

gånger per år. Där följer vi upp statistik för bland annat sjukfrånvaro och tillbud, och diskuterar övriga aktuella arbetsmiljöfrågor.

Under senare delen av 2023 övergick Uppsalahem till systemet IA för att rapportera och följa upp tillbud, olycksfall, olyckor till eller från jobbet och arbetsjukdom. Det är varje chefs ansvar att följa upp, analysera och planera för eventuella åtgärder utifrån de tillbud och olyckor som rapporterats in. Centralt följer vi upp alla inkomna ärenden med statistik för att se trender och tendenser både i hela företaget och på enskilda avdelningar. Resultatet presenteras regelbundet för skyddskommittén och vd. Syftet med att få in så många tillbud som möjligt är att kunna identifiera och åtgärda problem i ett tidigt skede innan en eventuell olycka sker. Alla medarbetare har tillgång till att rapportera in i IA vilket chefer och skyddsombud ofta informerar om. Medarbetare har även tillgång till att rapportera missgynnsamma situationer och arbetsförhållanden till respektive chefer eller HR-avdelningen, samt anonymt genom kommunens visselblåsarfunktion.

### Främjande av medarbetares hälsa

Uppsalahem har Falck som företagshälsovård. Sjuk- eller VAB-anmälan görs snabbt och enkelt i deras system som är tillgängligt dygnet runt alla dagar om året, online eller via telefon. I samband med insjuknandet får medarbetaren prata med en erfaren sjuksköterska som ger medicinska råd. Därefter kontaktas hen regelbundet med fortsatt rådgivning och uppföljning. Genom Falck har chefer möjlighet att kartlägga medarbetarens arbetsmässiga förmågor och förutsättningar för rehabilitering för att klara av återgång till arbete efter sjukskrivning eller vid nedsatt arbetsförmåga.

Som komplement till företagshälsovården har Uppsalahem blivit medlemmar i Stark & Partners arbetsgivarvård. Genom arbetsgivarvården får bolaget ta del av bland annat fortbildning inom arbetsmiljö och hälsa.

Under 2023 har vi även genomfört HälsoPuls som en pilot på en av våra avdelningar för att under 2024 implementera detta arbetssätt brett i organisationen. HälsoPuls går ut på att HR och chefer inom respektive enhet samlas tertialvis för att gå igenom kort- och långtidsjukfrånvaro och vid behov göra en gemensam konstruktiv plan.

Den samlade frisknärvaro för 2023 har i snitt legat på 94,8 procent, 95,8 procent för kvinnor och 94,0 procent för män.

## ALLA NYANSTÄLLDA

Alla nyanställda introduceras i Uppsalahems miljöarbete, policies, riktlinjer och relevanta handlingsplaner.

### 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 drift- och fastighetstekniker.

Då erfarenheterna av 2022 var goda hade vi ambitionen att under 2023 prova nya vägar för att skapa ett intresse för Uppsalahem bland studenter. Tyvärr har detta fått anstå då vi lagt större fokus på vårt interna förändringsarbete. Ambitionen kvarstår dock under 2024.

### Praktik och examensarbete

Som stor aktör på arbetsmarknaden i Uppsala är det viktigt att Uppsalahem tar emot praktikanter och samarbetar med olika lärosäten. Det ger oss viktiga utbyten av idéer och unga får arbetslivserfarenhet samtidigt som de får upp ögonen för fastighetsbranschen. Vi erbjuder såväl elever från grundskolor som studenter från yrkeshögskolor möjligheten att praktisera hos oss och erbjuder även möjlighet att skriva examensarbeten hos oss. Under 2023 tog Uppsalahem emot ca 25 praktikanter.

### Tekniksprånget

Vi fortsätter samarbetet med Tekniksprånget och under året har en ungdom genomfört en fyra månaders praktik hos Uppsalahem. Tekniksprånget ger ett antal ungdomar med avslutad gymnasieexamen från naturvetenskapligt, tekniskt eller ekonomiskt gymnasieprogram fyra månaders betald praktik där de får chansen att testa på ingenjörsyrket. Syftet är att inspirera ungdomar till att läsa vidare till högskoleingenjör eller civilingenjör. Programmet drivs av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) på uppdrag av Skolverket.

## STUDENTMEDARBETARE

På flera håll i verksamheten har vi anställt studentmedarbetare, som arbetar upp till 15 timmar per vecka vid sidan om sina studier. Under 2023 har vi haft 30 studentmedarbetare hos oss varav 8 var män och 22 kvinnor. Programmet ger studenterna en relevant praktisk erfarenhet samtidigt som Uppsalahem får ta del av deras kunskaper och det senaste inom akademien.

## SOMMARJOBB

Under sommarmånaderna utökas Uppsalahems personalstyrka med ett stort antal sommarjobbare. Sommaren 2023 tog vi emot 131 sommarjobbare, varav 68 var män och 63 var kvinnor. En del av våra sommarjobbare har arbetat på Mötesplats Gottsunda och Mötesplats Bäcklösa där vi genomför aktiviteter för barn och unga. De flesta har dock hjälpt till med fastighets- och utomhusskötseln i våra bostadsområden. Av de sommarjobbare vi rekryterade var det 24 som arbetat hos oss tidigare. Att man vill komma tillbaka till oss som arbetsgivare ser vi som ett gott betyg. Flera av våra studentmedarbetare återfinns även som sommarjobbare.

Till skillnad från tidigare har Uppsalahem under 2023 även hanterat rekryteringen av sommarjobbade niondeklassare. Denna kategori av sommarjobbssrekrytering har tidigare är hanterats av Uppsala kommun. Totalt har Uppsalahem haft möjlighet att anställa 28 niondeklassare under sommaren.



# ANSVARSFULLA AFFÄRER



# HA EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI

Genom att visa vad vi tycker är viktigt, både inom företaget och utåt, sätter vi riktningen för oss själva och våra leverantörer. För att lyckas med det är det viktigt att ha en stabil och långsiktig ekonomi i grunden

## Säkerställa en stabil ekonomi som möjliggör investeringar i produktion och underhåll av fastigheter

Som en av Uppsalas största bostadsaktörer har vi stor ekonomisk påverkan på vår omgivning. Därför är det viktigt att Uppsalahem har en långsiktigt hållbar ekonomi som utgår ifrån den affärsplan som är framtagen för hur företaget ska utvecklas. En av delarna i detta är att säkerställa att företaget har en stabil resultatutveckling, som möjliggör att bolaget kan fortsätta att investera i nya fastigheter och att underhålla de befintliga fastigheterna. I dagsläget räcker bolagets intäkter från den löpande verksamheten till att finansiera ca 600 miljoner kronor i investeringar. Intäkterna ska alltid räcka till att finansiera underhåll av befintliga fastigheter. Med en ambition att årligen investera cirka en miljard kronor innebär det att vi behöver låna ca 400 miljoner kronor per år. En ökad belåning innebär ökade räntekostnader för bolaget, och dessa kan under de kommande åren komma att stiga ytterligare med anledning av ett högre ränteläge på marknaden.

När vi renoverar och bygger nytt är det viktigt för oss att våra bostäder får hyror som möjliggör för många att bo hos oss. Det är därför av stor betydelse att våra investeringar är väl grundade i ekonomiska kalkyler där vi pressar ner kostnaderna för projekten så mycket som möjligt. Det i sin tur ställer krav på effektiv upphandling

av entreprenader, en väl fungerande investeringsprocess och en noggrann ekonomistyrning.

På Uppsalahem arbetar vi med långsiktiga drift- och investeringskalkyler för att styra bolagets ekonomiska utveckling. Varje år har vi ökade kostnader, bland annat på grund av inflation och löneökningar. Under 2023 har dessa omvärldsfaktorer påverkat bolaget kraftigt. För att möta denna utveckling krävs en hyreshöjning som säkerställer att våra intäkter motsvarar våra utgifter. De senaste åren har hyresöverenskommelser inte kunnat träffas på nivåer som på långt när motsvarat kostnadsökningarna, vilket både har ställt hårda krav på effektiviseringar och tvingat oss att skjuta fram underhållsåtgärder av olika slag. Effektiviseringar görs kontinuerligt på alla nivåer i bolaget, bland annat inom energi, administration och underhåll. Dock är det viktigt att ekonomiska medel kan frigöras för sådana renoveringar och sådant underhåll som inte kan vänta, för att inte skjuta ett växande underhållsbehov på framtiden.

## Finansiella risker

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sida XX, 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 ansvarsförsäkring för vd och styrelse. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade och alla medarbetare är försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer. För att ytterligare stärka medarbetarens försäkringsskydd under det ökade distansarbetandet har en tilläggsförsäkring tecknats för att tydligare omfatta även arbete på annan plats. Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.

## KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring (+/- en procentenhet)	Resultateffekt (mkr)
Hyresnivå bostäder	15
Hyresnivå lokaler	1,0
Vakansgrad	16,4
Driftkostnader	7,6
Underhållskostnader	1,7
Räntenivå	15,9

## UPPHANDLING VIA STÖRRE FORUM

Vi medverkar i upphandlingar i ett flertal ramavtalsområden tillsammans med Uppsala kommuns inköpsenhet. Vi finns även med i några produkttråd via Hus- och byggnadsvaror (HBV) som är en inköpsfunktion för Sveriges allmännyttiga bostadsbolag. Vi kan också använda ramavtal och har möjlighet att påverka kraven i ADDA upphandlingar.

# RESPEKTERA HÅLLBARHETSASPEKTER I LEVERANTÖRSKEDJAN

Eftersom Uppsalahem till fullo ägs av Uppsala kommun lyder bolaget under lagen om offentlig upphandling (LOU). Alla nya medarbetare får utbildning i hur denna lag fungerar och i rutiner för upphandling och inköp på Uppsalahem.

## Hållbarhetskrav i våra upphandlingar

Som en stor aktör i byggbranschen har Uppsalahem möjlighet att påverka leverantörer och entreprenörers sätt att arbeta med miljö och samhälle. Vi ställer därför hållbarhetskrav i alla våra upphandlingar. Alla som är ansvariga för att upphandla en vara, tjänst eller byggtreprenad måste verifiera att alla hållbarhetskrav enligt antagen rutin är uppfyllda.

För att säkerställa att hållbarhetskraven i våra upphandlingar följs har vi som ambition att genomföra fyra leverantörsrevisioner årligen. Två ägnas åt entreprenörer inom fastighetsutveckling och två leverantörer väljs ut utifrån inköpsvärde samt bedömd påverkan på hållbarhetsaspekter. Inom arbetet med revisioner av leverantörer och entreprenörer inkluderas uppföljning av kravställning inom miljö, anti-korruptionsarbete, goda arbetsvillkor, jämställdhet, mänskliga rättigheter och att motverka barnarbete. Vid avvikelser utvecklas en förbättringsplan tillsammans med leverantören eller så tas beslut om att avsluta avtalet.

Under 2023 genomfördes tre leverantörsrevisioner. Genom revisionerna upptäcktes mindre avvikelser, samt en avvikelse gällande säkerställande av sociala krav i leverantörskedjan, vilken följdes upp med förbättringsförslag och åtgärdades av leverantören. Inga större avvikelser påträffades gällande miljökrav.

Under 2023 utökades inköpsenheten för att stärka arbetet med uppföljning av avtal då vi sett att detta har varit eftersatt. Vi har nu kunnat starta ett utvecklingsarbete för att underlätta planering och genomförande av leverantörrevisioner. En

uppföljningsprocess, för att tydliggöra och systematisera vad som ska följas upp och när, ska tas fram våren 2024.

## 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. Vid upphandling av entreprenader används Uppsalahems miljöbeskrivningar som anpassas efter respektive projekt. Uppsalahem samverkar med både Sveriges Allmännyttan och Uppsala kommun för att utveckla både kravställning och uppföljning av kraven.

Krav på fordon och drivmedel ställs utifrån Uppsala kommuns krav. Om transporter är ett stort inslag i det som ska köpas in ställs det mer omfattande krav på fordon och drivmedel än vad som görs i en upphandling där transportererna är väldigt få.

## Goda arbetsvillkor

Vi ställer särskilda krav på våra leverantörer och entreprenörer i alla upphandlingar, bland annat kring arbetsrättsliga villkor, där vi föreskriver att leverantören ska betala avtalsenliga löner, ha rimliga arbetstider och att arbetarna ska ha rätt till semester.

Vid vissa upphandlingar, som till exempel lokalvård, fastighetsskötsel och avfallshantering, har vi ett krav om att leverantören ska upplåta praktikplatser för

personer som står långt från arbetsmarknaden eller erbjuda sommarjobb. På så sätt skapar vi tillfällen för individer att få erfarenhet och kunskap som underlättar vid framtida jobbsökande.

## Kampen mot svarta jobb genom upphandlingar

Kampen mot svart arbetskraft fortsätter på flera håll, bland annat i byggbranschen. Det förekommer fortfarande att människor jobbar helt utan anställningsavtal och utan att arbetsgivaren och arbetstagaren betalar skatt. För att undvika olagliga arbetsformer på våra byggen ställs flera krav i upphandlingarna som sedan följs upp. Kraven omfattar hantering av personalliggare som innebär att samtliga som vistas på byggarbetsplatsen ska inneha godkänd ID06, vilket därmed medger tillträde till det inhägnade området på byggarbetsplatsen. För att kontrollera att de arbetsrättsliga avtalen följs låter vi myndigheter göra oanmälda arbetsplatsbesök. 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 för eventuella underleverantörer.

2021 påbörjade Uppsalahem en dialog om att gå med i Rättvist Byggande, vilket är en satsning för att systematiskt motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Allt med syfte att skapa en sund konkurrens på lika villkor.



## VÅRA STÖRSTA LEVERANTÖRER I INKÖPSVÄRDE MÄTT

Våra största leverantörer under 2023 i inköpsvärdeordning.

Vattenfall Kundservice AB

NCC Sverige AB Uppsala

Byggconstruct AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Husbyggnadsvaror HBV Förening

E.ON försäljning Sverige AB

Heving & Hägglund AB

K360 Nordic AB

Vaksala Måleri AB

Fastighets & Saneringstjänst AB

## 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.

Leverantören ska även kontrollera att krav gällande mänskliga rättigheter efterlevs i hela leverantörskedjan och i de fall avvikelser upptäcks ska åtgärder vidtas. Under 2023 uppdaterades mallen för kravställningen gällande sociala aspekter och mänskliga rättigheter i våra upphandlingar utifrån upphandlingsmyndighetens krav. Detta har gjort kraven tydligare och möjliggjort bättre uppföljning. Inga fall av kränkningar mot mänskliga rättigheter har kommit till vår kännedom under 2023.

### Motverka barnarbete

För Uppsalahem är arbetet med att motverka barnarbete en viktig fråga som framför allt aktualiseras i våra upphandlingar. Att motverka barnarbete finns med som ska-krav från och med våren 2021 i de upphandlingar som Uppsalahem genomför.

Mänskliga rättigheter och barnarbete skrevs även in i vårt styrande dokument Uppförandekod för leverantörer, som

biläggs till förfrågningsunderlagen vid varje upphandling. Vi ställer krav på att de som levererar varor, tjänster och entreprenader till oss accepterar uppförandekoden genom att skriva under handlingen och sända med den vid anbudslämning.

### Motverka mutor, korruption och jäv (i leverantörskedjan)

Vid varje upphandling som Uppsalahem genomför ingår uppförandekoden för leverantörer i underlaget, vilket bland annat innebär ett accepterande av nolltolerans mot mutor och korruption. Av upphandlingsdokumenten framgår även att de företag som ingår avtal med Uppsalahem förbinder sig att sända in sina egna styrdokument gällande mutor och antikorruption vid anbudslämning. Uppförandekoden hänvisar även till Institutet mot mutors näringslivskod benämnd "Kod mot korruption i näringslivet" (näringslivskoden) och en "Överenskommelse för att motverka mutor och korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn". Ageranden i strid mot uppförandekoden utgör ett väsentligt avtalsbrott vilket som utgångspunkt ger Uppsalahem rätt att säga upp avtalet i förtid. Uppsalahem äger även rätt att bland annat utföra revision på plats hos leverantören för att säkerställa att uppförandekoden efterlevs.

### Våra leverantörer

Uppsalahem anlitar många olika leverantörer för anskaffning av varor, tjänster och entreprenader. Under 2023 köpte vi in tjänster, varor och entreprenader

från cirka 800 olika samarbetspartners för totalt 1093 miljoner kronor. Av dessa leverantörer står tio för 679 miljoner kronor vilket motsvarar 62 procent av det totala inköpsvärdet. Våra största kostnader uppstår när vi bygger nytt eller renoverar våra befintliga bostäder. Därefter kommer husens förbrukning av energi, el och vatten samt hämtning av avfall. I det stora hela så sköts det dagliga arbetet ut 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 på 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 förrespråkar 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.



# 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 mot förmodan inträffar. På Uppsalahems webbplats och i företagets verksamhetsledningssystem finns information om hur medarbetare eller andra ska gå till väga vid misstanke om mutor och korruption. Här finns även en länk till Uppsala kommuns visselblåsarfunktion där det finns möjlighet att anonymt rapportera misstanke om oegentligheter. Under 2023 har det inte inkommit några rapporter om oegentligheter och vi har därför inte behövt vidta några specifika åtgärder.

Uppsalahem omfattas av Uppsala kommuns policy och riktlinje mot mutor. Vi har även formulerat en egen förtydligande riktlinje. Uppsalahems interna

uppförandekod gällande mutor och korruption 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. Samtliga medarbetare genomför denna utbildning. För att stärka medvetenheten om dessa frågor har vi även ett ytterligare antal styrdokument på området, bland annat riktlinjer för representation och gåvor, inköpsanvisningar och rutin för bisysslor. Dessa 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 offentlig databas (Mercell TendSign) och finns därmed tillgängliga för anbudsgivare i hela Europa.

Uppsalahem anser att det är viktigt med transparens i våra upphandlingar för att nå rätt leverantörer och med detta få bäst resultat från marknaden. Uppsalahem annonserar därför större upphandlingar

även på LinkedIn för att synliggöra och visa marknaden vad som ska upphandlas samt för att nå ut till fler aktörer som vanligtvis inte deltar i offentliga upphandlingar.

## Risker, mutor och korruption

Inga fall av mutor eller korruption har upptäckts i verksamheten under 2023.

## Hantering av klagomål och visselblåsarfunktion

Uppsalahem har flera olika kanaler för att ta emot synpunkter och klagomål från kunder, medarbetare och andra intressentgrupper. Den största kanalen för kunder är vår kundtjänst som fungerar som ett första filter för att ta emot ärenden som skickas vidare till berörd avdelning i organisationen. Vår kunddialog styrs av Uppsalahems serviceriktlinje som strävar efter att ge kunden ett enhetligt och kvalitativt bemötande. Klagomål om problem för hyresgäster åtgärdas enligt gällande rutiner i ledningssystemet.

Medarbetare inom företaget kan vända sig antingen till sina respektive chefer, HR-avdelningen eller fackliga arbetstagarrepresentanter. Uppsalahem har sedan tidigare en visselblåsarfunktion där vi använder oss av kommunens anmälningsrutin om man har misstankar som rör till exempel korruption, missbruk av ställning, ekonomisk brottslighet, allvarligt tjänstefel eller miljöbrott. Under 2021 förstärktes lagen för skydd mot repressalier från arbetsgivarens sida för medarbetare som slår larm om allvarliga missförhållanden. Information om denna anmälningskanal finns tillgänglig på vårt intranät samt externa webbplats. Uppsala kommun har under året upphandlat en ny tjänst för visselblåsarfunktionen. Som ett kommunalt bolag kommer även Uppsalahem omfattas av detta. Så snart detaljerna är kända kommer arbetet med att införliva denna nya modell att påbörjas.



# UPPSALA KOMMUN

Uppsala stadshus AB

## BOLAGS- STÄMMA

1 ägare

## STYRELSE

Antal: 14 st  
(6 kvinnor, 8 män)

## VD

Ledning Antal 8,  
(5 kvinnor, 3 män)

### AFFÄRSSTÖDS- FUNKTIONER

Affärsstöd består av

- Ekonomi
- HR
- Hållbarhet
- IT & digitalisering
- Kommunikation

### FÖRVALTNINGEN

Förvaltningen av Uppsalahems fastigheter är uppdelad i fyra distrikt. Ett av distrikten utgörs av våra studentbostäder och de övriga tre är indelade efter fastigheternas geografiska läge. Inom förvaltningen finns även bostadsservice och förvaltningsutveckling.

### FASTIGHETS- UTVECKLING

Fastighetsutveckling ansvarar för att initiera och utveckla nybyggnadsprojekt samt för planering och genomförande av renoverings- och underhållsprojekt i vårt äldre bostadsbestånd.

# 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.

## SÅ HÄR STYRS UPPSALAHEM

### Ägar- och koncernstruktur

Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Uppsalahemkoncernen består vid slutet av året av moderbolaget Uppsalahem AB och ett helägt dotterbolag: Kretia 2 Fastighets AB. Under året har Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB och Uppsalahem Elmer AB, fusionerats in genom absorption i Uppsalahem AB.

Uppsalahems huvudkontor ligger på Väderkvarnsgatan 17 i Uppsala och all verksamhet och merparten av alla leverantörer finns i Sverige.

### Styrelse

Uppsalahem AB har en politiskt tillsatt styrelse vars sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Styrelsens nio ledamöter och fem suppleanter är valda av kommunfullmäktige efter de politiska partiernas nomineringsarbete och i förhållande till partiernas representation i kommunfullmäktige. Utöver ordförandeposten har ordförande inte en ledande befattning i verksamheten.

Styrelsens mandatperiod sträcker sig till och med den bolagsstämma som hålls närmast efter nästkommande allmänna val till kommunfullmäktige. Till styrelsesammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna, men bara

ledamöterna har rösträtt vid sammanträdena. Under 2023 hade styrelsen nio protokollförda möten, åtta ordinarie och ett extrainsatt.

Inför varje ordinarie styrelsemöte träffas styrelsens presidium för att förbereda de ärenden som ska tas upp på mötet.

Styrelsens medlemmar presenteras på s. 72.

### Årsstämma

Årsstämma hålls varje år under våren och är öppen för allmänheten. Kallelse till stämman skickas per post till aktieägare. Årsstämman väljer styrelseordförande, övriga styrelsemedlemmar och revisorer, beslutar om årsredovisning och vinstdisposition, ansvarsfrihet för styrelse och vid med mera. Vid behov hålls extrastämma.

### Bolagets organisation och ledning

Uppsalahem har en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation som i våra affärs- och verksamhetsområden arbetar nära kunden. Vd och koncernchef utses av styrelsen och är sedan augusti 2020 Mattias Tegefjord. Vd:s uppgift är att leda den operativa verksamheten enligt styrelsens anvisningar och riktlinjer samt ansvara för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt. Uppsalahems vd har stöd i ledningsgruppen som består av cheferna för områdena ekonomi, fastighetsutveckling, förvaltning, HR, hållbarhet, it och digitalisering respektive kommunikation.

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på s. 73.



# STYRNING OCH KONTROLL

## STYRNINGS- PROCESS

Uppsalahem följer ägarens direktiv samt de bolagsordningar som styr verksamheten. Varje år fastställer styrelsen concernens inriktning och mål i en affärsplan med utgångspunkt i ägarens krav och direktiv som beskrivs i "Mål och budget" samt företagets vision och önskade position. Affärsplanen är ett övergripande styrdokument som genom bolagets långsiktiga mål och fokusmål för kommande år visar vad bolaget ska uppnå. Målen är så kallade smarta mål, det vill säga specifika, mätbara, ambitiösa, relevanta, tidsatta och accepterade. Det ska vara tydligt vad som är målet och det ska lätt kunna utvärderas om målet har nåtts eller inte.

Kommunfullmäktige har beslutat om fyra fokusmål för kommunens samtliga verksamheter. Uppsalahem påverkas i varierande grad av de olika målen. Genom att arbeta mot kommunens fokusmål säkras bolagets grundleverans. I affärsplanen beskrivs för var och ett av kommunens fokusmål de strategier och uppdrag enligt kommunens styrdokument Mål och budget som bidrar till måluppfyllelse. Genomförandet av grunduppdraget följs upp genom den ordinarie uppföljningen men även genom en utökad uppföljning av indikatorer. I affärsplanen finns ett antal sådana indikatorer. Utifrån affärsplanen upprättas verksamhetsplaner. I dessa planer bryts fokusmålen ner till avdelningsmål. I planerna definieras även aktiviteter och utvecklingsinitiativ. På det sättet tydliggörs avdelningarnas bidrag till organisationens övergripande måluppfyllelse.

Styrelsen beslutar om de mest centrala interna riktlinjerna så som t ex Riktlinje miljö. Vd beslutar om övriga interna riktlinjer. Utöver de interna styrdokumentet följer Uppsalahem även Uppsala kommuns fastställda policyer och riktlinjer.

## UPPFÖLJNINGS- PROCESS

Styrelsen hålls informerad om den löpande verksamheten genom rapporter och muntliga dragningar på styrelsemöten enligt en av styrelsen beslutad mötesplan. En fördjupad lägesrapport om miljöarbetet och om arbetet med social hållbarhet samt sponsring, presenteras en gång om året vid tre separata tillfällen.

Uppföljning av företagets övergripande mål och aktiviteter sker tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december. Avdelningarnas verksamhetsplaner följs upp månatligen vilket möjliggör en snabbare styrning av verksamheten om inte vidtagna aktiviteter eller åtgärder visar sig bidra till önskad effekt.

### TVÅ ÅRLIGA REVISIONER

Uppsalahem genomgår varje år två revisioner – en ekonomisk som utförs av auktoriserade revisorer och en lekmanrevision utförd av lekmän valda av kommunfullmäktige. Revisorerna redogör för sina iakttagelser dels vid det styrelsemöte där årsredovisningen fastställs, dels vid årsstämman. För att ägaren ska få inblick i styrelsearbetet genomförs årligen, i tillägg till revisionerna, en styrelseutvärdering i form av enkätundersökning där styrelsens medlemmar svarar på frågor om styrelsearbetet. Inga behov av åtgärder av vikt har framkommit vid periodens revisioner eller styrelseutvärdering.

### MILJÖREDOVISNING

Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna och energianvändning samt klimatutsläpp redovisas via kommunens hållbarhetsportal.



### INTERNKONTROLLPLAN

Varje år upprättar Uppsalahem en internkontrollplan som innehåller identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Exempel på risker som tas upp är konsekvenser av förändrat klimat, kompetensbrist, hot och våld eller annan kränkande behandling av personal. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december. Uppföljningen redovisas för vd och styrelsen.

### KRISHANTERING

Uppsalahem har en central krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp, en loggförare och en ansvarig för lägesbild samt ersättare till alla funktioner. Vd leder den centrala krisledningens arbete. Utöver den centrala krisledningen finns även lokal krisledning på distriktskontoren och Bostadsservice. Under 2023 har en krisutbildning hållits inom bolaget. I händelse av allvarlig kris finns rutiner och handlingsplan i syfte att stödja ledningsgruppen och den lokala organisationen. Krisplanerna har uppdaterats löpande. Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.

## KOMMUNIKATION AV ANGELÄGNA FRÅGOR OCH KRITISKA PROBLEM

Styrelsen hålls informerad om angelägna frågor och kritiska problem genom rapportering vid styrelsemötena. Antingen tas det upp i vd:s rapport till styrelsen eller om frågan bedöms vara av allvarigare eller av mer omfattande karaktär tas det upp som ett separat ärende. De allra flesta problem hanteras i den ordinarie verksamheten och en bedömning görs från fall till fall om frågan är tillräckligt allvarig för att styrelsen ska involveras. Totalt har sex angelägna frågor och kritiska problem lyfts till styrelsen under 2023. Av de sex ärendena har fyra tagits upp som separat ärende på föredragningslistan, ett ärende har tagits upp i seminarieform och ett ärende belystes i form av skriftligt svar på fråga. Ärendena har varit av karaktären händelser i omvärlden som påverkar bolaget, ett kritiskt förvaltningsärende, frågor som rör bolagets miljö- och trygghetsarbete samt frågor som berör barn och unga.

Vid händelser som av krisledningen bedömts som krisartade sker kommunikation till styrelsen genom löpande information till ordförande och presidiet i enlighet med kommunikationsplanen vid kris. Inga ärenden har inkommit via vis-selblåsarfunktionen under 2023.



# STYRELSEN

Här presenteras 2023 års styrelse. Styrelsen som skriver under årsredovisningen hittas på sidan 104.

- 1 Elnaz Alizadeh** (S) f. 1980  
Ordförande, fr o m sep 2016
- 2 Rolf Samuelsson** (MP) f. 1942  
1:e vice ordförande, fr o m jan 2023
- 3 Robin Kronvall** (M) f. 1978  
2:e vice ordförande, fr o m jan 2023
- 4 Jenny Hennerfors** (V) f. 1982  
3:e vice ordförande, fr o m feb 2023
- 5 Cia Gad Böckman** (S) f. 1945  
Ledamot, fr o m juni 2019
- 6 Joakim Holmertz** (C) f. 1991  
Ledamot, fr o m jan 2023
- 7 Christina Jutterström** (S) f. 1940  
Ledamot, fr o m dec 2020
- 8 Harald Klomp** (KD) f. 1976  
Ledamot, fr o m maj 2021
- 9 Magnus Malm** (SD) f. 1978  
Ledamot, fr o m jan 2023
- 10 Kristina Borodina** (M) f. 1987  
Suppleant fr o m jan 2023
- 11 Annie Larsson** (V) f. 1993  
Suppleant, fr o m jan 2023
- 12 Ola Lindberg** (UP) f. 1953  
Suppleant, fr o m jan 2023
- 13 Jonas Sjögren** (S) f. 1961  
Suppleant, fr o m mars 2021
- 14 Anders Westerlind** (L) f. 1966  
Suppleant, fr o m jan 2019

"Fr o m" anger innehaft uppdrag i styrelsen under sammanhängande tid sedan angiven månad och år



## ÅLDERSFÖRDELNING STYRELSEN

18-29 år: 0  
30-49 år: 8  
50-år: 6

## KÖNSFÖRDELNING STYRELSEN

2023: 6 kvinnor, 8 män  
2022: 6 kvinnor, 8 män  
2021: 6 kvinnor, 8 män

# LEDNINGSGRUPP

- 1 Mattias Tegefjord**  
Vd, f. 1974
- 2 Benny Enholm**  
Förvaltningschef, f. 1965
- 3 Anna Freiholtz**, till april 2023  
Hållbarhetschef, f. 1983
- 4 Jenny Ångman**, från aug 2023  
Hållbarhetschef, f. 1973
- 5 Carina Elofsson Mumford**  
HR-chef, f. 1969
- 6 Åsa Engström**  
It- och digitaliseringschef, f. 1982
- 7 Martin Halldén**  
Ekonomichef, f. 1970
- 8 Linda Ryttefors**  
Kommunikationschef, f. 1977
- 9 Sara Westberg**  
Fastighetsutvecklingschef, f. 1976

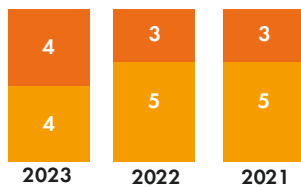


## KÖNSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP

2023: 5 kvinnor, 3 män  
2022: 5 kvinnor, 3 män  
2021: 5 kvinnor, 3 män

## ÅLDERSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP

- 50-år
- 30-49 år



Samtliga siffror för ålders- och könsfördelning avser de förhållanden som rådde vid utgången av året.

## ARBETSTAGAR-REPRESENTANTER

**ANNA FORSBERG**  
(LEDAMOT)  
FR O M DEC 2022

**KIM NILSSON**  
(LEDAMOT)  
FR O M MARS 2017

\*Fr o m\* anger innehaft uppdrag i styrelsen under sammanhängande tid sedan angiven månad och år.



# GRI-INDEX

Uppsalahems hållbarhetsredovisning beskriver hur vi arbetar med våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Uppsalahem har rapporterat med referens till GRI Standards för perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023. Den täcker alla väsentliga principer i FN:s Global Compact. Ett antal av de väsentliga frågorna som identifierats för Uppsalahem passar inte de indikatorer som GRI tillhandahåller. För dessa har vi valt att redovisa våra egna mätetal, i index benämnt Egen upplysning.

GRI STANDARD	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav och orsak
<b>GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2021</b>			
<b>Organisationen och redovisningsprinciper</b>			
	2-1 Information om organisationen	70-71	
	2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen	11	
	2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson	11	
	2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar	11	
	2-5 Extern granskning	11, 106	
<b>Aktiviteter and anställda</b>			
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	6-10, 67-68	
	2-7 Medarbetare	56-57	
	2-8 Arbetare som inte är anställda		Uppsalahem sammanställer inte information om arbetare som inte är anställda.
<b>Bolagsstyrning</b>			
	2-9 Styrelse sammansättning och struktur	70-75	
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	71	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	71	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	9-13, 72-73	
	2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan	9-10	
	2-14 Högsta styrande organets roll i hållbarhetsrapporteringen	11	
	2-15 Intressekonflikter		Inte aktuellt då Uppsalahem ägs av kommunen.
	2-16 Kommunikation av kritiska frågor	73	
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet	9	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	71	
	2-19 Ersättningspolicy	95-96	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	56, 58	
	2-21 Årlig total kompensationsgrad		Sammanställd information saknas.
<b>Strategi, policyer och praxis</b>			
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4-5	
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	9-12	
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	9-10, 65-69	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	69	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av missförhållanden	69	
	2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar		Sammanställd information saknas.
	2-28 Medlemskap i organisationer och lobbyorganisationer	10	
<b>Intressentengagemang</b>			
	2-29 Strategi för intressentengagemang	14	
	2-30 Kollektivavtal	62	
<b>GRI 3: VÄSENTLIGA FRÅGOR 2021</b>			
	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	15	
	3-2 Redogörelse för identifierade väsentliga ämnesområden	15	
<b>GRI 203: INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN 2016</b>			
	3-3 Styrning	12, 16-19	
	203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan	23-27, 29-30, 34-36,39	

GRI STANDARD	Uppllysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav och orsak
<b>GRI 205: ANTIKORRUPTION 2016</b>			
	3-3 Styrning	16-17, 68-69	
	205-1: Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	17, 68-69	
	205-3: Korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	69	
<b>GRI 302: ENERGI 2016</b>			
	3-3 Styrning	13, 41-42	
	302-1 Energieanvändning inom organisationen	42	
<b>GRI 305: UTSLÄPP 2016</b>			
	3-3 Styrning	13, 50-51	
	305-1 Direkt växthusgasutsläpp (Scope 1)	51	
	305-2 Indirekt växthusgasutsläpp (Scope 2)	51	
	305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	50	
<b>GRI 306: AVFALL 2020</b>			
	3-3 Styrning	13, 43-44, 52-53	
	306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	43-44, 52-53	
	306-2 Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	43-44, 52-53	
<b>GRI 308: MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER 2016</b>			
	3-3 Styrning	16-17, 67	
	308-1 Nya leverantörer som utvärderas utifrån miljökriterier	67	
<b>GRI 401: ANSTÄLLNING 2016</b>			
	3-3 Styrning	16-17, 59-63	
	401-1 Antal nyanställda och personalomsättning	57	
<b>GRI 403: ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET 2018</b>			
	3-3 Styrning	16-17, 61-62	
	403-2 Riskidentifiering, risk bedömning och incidentutredning	16-17, 61-62	
	403-6 främjande av medarbetares hälsa	61-62	
	403-9 Typ och antal arbetsplatskador	61	
<b>GRI 404: KOMPETENSUTVECKLING 2016</b>			
	3-3 Styrning	59, 61	
	404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	59, 61	
<b>GRI 405: MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET 2016</b>			
	3-3 Styrning	55-56, 58	
	405-1 Köns- och åldersfördelning i styrelse, ledningsgrupp och bland övriga medarbetarkategorier	56, 74-75	
	405-2 Förhållandet mellan kvinnor och mäns grundlön och ersättningar	57	
<b>GRI 414: SOCIAL BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER 2016</b>			
	3-3 Styrning	9-10, 16-17, 67-68	
	414-1 Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier	67-68	
<b>GRI 416: KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET 2016</b>			
	3-3 Styrning	16-17, 44, 46-47	
	416-1 Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	44, 46	
<b>EGEN UPPLYSNING: TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN</b>			
	3-3 Styrning	12, 16-17, 29-32	
	Egen uppllysning: Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen	29-32	
<b>EGEN UPPLYSNING: ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA STADIER I LIVET</b>			
	3-3 Styrning	12, 23	
	Egen uppllysning: Erbjud bostäder för alla stadier i livet	23-24	
<b>EGEN UPPLYSNING: TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM</b>			
	3-3 Styrning	10, 12, 16-17, 34-39	
	Egen uppllysning: Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	34-39	
<b>EGEN UPPLYSNING: HA EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI</b>			
	3-3 Styrning	12, 16-17, 65	
	Egen uppllysning: Ha en långsiktigt hållbar ekonomi	65	



# ÅRSREDOVISNING



## FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse.....	79
Femårsöversikt.....	82
Uppsalahems fastigheter.....	83
Sammanfattande värdeutlåtande.....	85
Finansiering.....	86

## FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning.....	90
Balansräkning koncernen.....	92
Balansräkning moderbolaget.....	94
Förändring av eget kapital.....	96
Kassaflödesanalys.....	97
Redovisningsprinciper.....	98
Noter.....	100
Förslag till resultatdisposition.....	110
Revisionsberättelse.....	111

## ÖVRIGT

Definitioner.....	113
Fastighetsbestånd.....	114
Karta.....	118

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För Uppsalahem AB, org nr 556137-3589 med säte i Uppsala. Redovisningsvaluta SEK.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsalahem AB avger härmed årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

Uppsalahem AB ägs av Uppsala Stadshus AB, org. nr. 556500-0642 som är moderbolag i Uppsala kommuns bolagskoncern.

I sin tur äger Uppsalahem AB ett dotterbolag, Kretia 2 Fastighets 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

Uppsalas befolkning har växt med nära 60 000 personer de senaste 20 åren. Till stor del förklaras Uppsalas befolkningsökning, liksom Sveriges, av att fler personer har invandrat än utvandrat. Dessutom har födelsenettet i Uppsala kommun varit relativt stabilt positivt. Uppsala kommun hade drygt 245 000 invånare i slutet av 2023, och enligt kommunens befolkningsprognos förväntas befolkningen öka till 320 000 under perioden fram till 2050, vilket motsvarar drygt 30 procent. Detta är en något lägre tillväxttakt än vad som tidigare prognostiserats. Befolkningsökningen beror på att det föds många i Uppsala samtidigt som vi lever längre och på att fler människor flyttar till Uppsala från övriga Sverige och världen. Åldersstrukturen bland Uppsalas invånare förändras också över tid. Andelen vuxna i åldersgruppen 19–64 år i relation till total befolkning kommer att minska fram till 2050, medan åldersgruppen 80 år och äldre ökar. Antalet personer i åldersgruppen 80 år och äldre kommer att mer än fördubblas från idag fram till 2050 enligt prognosen.

Omställningen pågår för fullt redan nu, vilket innebär att Uppsalahems kundgrupp förändras. Med anledning av detta ser vi ett behov av att bredda vårt boeenderbudande och tjänsteutbudet i och kring bostaden. Detta för att vara attraktiva över tid och kunna erbjuda ett utbud som matchar behov och förutsättningar hos framtida hyresgäster.

Kommunens målsättning är att det ska finnas beredskap för ett bostadsbyggande om 2 000-3 000 nya bostäder per år. Uppsala ska växa på socialt hållbart sätt med blandade upplåtelseformer som motverkar bostadssegregation och att det finns ett utbud som innehåller bostäder med relativt lägre hyra. Genom innovation, nya lösningar och stärkt samverkan vid byggande och förnyelse av bostäder ska förutsättningar skapas som bidrar till lägre boendekostnader och som gör att fler ska kunna finna en bostad som passar deras livssituation.

## FÖR UPPSALAHEM INNEBÄR DETTA:

En utmaning är att nyproducera bostäder på affärsmässiga

grunder då den stora utbyggnaden av bostäder och andra stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt har drivit konkurrensen och priserna. Bostadsmarknaden befinner sig dock i ett utsatt läge, där byggtakten 2023 har bromsats in kraftigt, inte minst i Uppsala kommun. Under 2022 och 2023 har det skett en uppgång avseende byggkostnadsindex med över 20% vilket försvarar att nyinvestera med tillräcklig lönsamhet.

Ett flertal nya byggaktörer med uttalade ambitioner att bygga prisöverkomliga bostäder är etablerade i Uppsala, och konkurrensen i segmentet bedöms därmed fortsätta att vara stark på längre sikt.

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 2023 på 8,7 år, dvs något lägre än föregående år. 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 konjunkurlägen 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 bolagets målbild mot år 2030. Det ställer krav både på bolagets arbetssätt och boeenderbudande. Bolaget arbetar aktivt med att ta vara på nya tekniska möjligheter avseende exempelvis fastighetsautomation.
- Uppsalahem har redan gjort betydande investeringar för att möta den tekniska utvecklingen bland annat genom att säkerställa den tekniska digitala fiberinfrastrukturen i bostadsbeståndet. Dessa investeringar kommer få stor betydelse för hur kunderna kan använda olika typer av digitala verktyg när dessa successivt lanseras.

### VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Uppsalahem har haft en stabil tillväxt över de senaste åren. Trots en positiv omsättningsutveckling har direktavkastningen successivt minskat de senaste tre åren. Detta beror bland annat på att bolaget inte har fått full kompensation för sina kostnadsökningar via de årliga hyresförhandlingarna.

Produktionskostnaderna för byggnation av flerbostadshus har stigit stadigt de senaste åren, till stor del på grund av förhöjda material och transportpriser. Byggpriserna har stigit markant i relation till prisutvecklingen i övriga samhället.

De senaste två åren har Uppsalahems investeringsfokus skiftat från nyproduktion till att omfatta såväl renovering av befintligt bestånd som nyproduktion. Under 2023 har bolaget investerat främst i renovering och underhåll, men har även lyckats starta flera nyproduktionsprojekt.

Under rapportperioden uppgår investeringarna i våra fastigheter till 457 (228) mnkr. Investeringarna avser pågående nybyggnationsprojekt samt pågående renoveringsprojekt. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

### MOTTAGNA OFFENTLIGA BIDRAG

Bolaget har under året erhållit bidrag för trygghetsvårdinna från Uppsala Kommun om 114 tkr samt elstöd från Skatteverket uppgående till 4 437 tkr.

### FÖRVÄRV

Under året har inga förvärv slutförts. Det har dock i slutet av 2023 avtalats om ett kommande förvärv. En fastighet i Rosendal och två fastigheter i Sala Backe med totalt knappt 300 lägenheter, förvärvas under våren 2024, detta under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner affären.

### FÖRSÄLJNINGAR

Under året har fastigheten Uppsala Flogsta 23:5 (Flogsta vårdcentral) sålts för 18,5 mnkr. Tillträdet är den 1 februari 2024, varför affären inte påverkar 2023 års bokslut.

### NEDSKRIVNING

Kretia 2 Fastighets AB, som är en fastighet som ligger i Ulleråker, förvärvades av Uppsalahem AB för ca 157 mnkr, varav ca 152 mnkr avsåg marknadsvärde för befintlig byggnad och mark. Detta belopp finns upptaget i Uppsalahem AB:s balansräkning på posten aktier och andelar i koncernföretag. När fastigheten förvärvades bedömdes byggrätten bli ca 110 000 kvm BTA. Efter förvärv har det dock visat sig att det på fastigheten finns förekomst av den rödlistade Cinnoberbaggen varför den bedömda byggrätten vid värdetidpunkt (2023-12-31) bedöms vara ca 35 500 kvm BTA. Värdet på marken bedöms för närvarande vara

113,6 mnkr. Det innebär att moderbolagets andelar i dotterföretag har skrivits ner med cirka 38 mnkr i bokslutet för 2023. För koncernen redovisas nedskrivningen på posten avskrivningar och nedskrivningar i resultaträkningen.

### 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 nedan beskriver våra största risker och respektive handlingsplan enligt riskvärderingen i internkontrollplanen.

### HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsrapporten omfattar moderbolaget Uppsalahem AB (556137-3589) och samtliga enheter som konsolideras i koncernredovisning för samma period vilka finns specificerade i not 16, sid 96, i koncernredovisningen. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i 6-7 kap. ÄRL.

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för förvaltningen av Uppsalahem AB vilket även innefattar frågor relaterade till hållbart företagande.

Hållbarhetsredovisningen finns på sid 1-77. Miljö sida 10, 13, 41-53, 67, 72. Sociala förhållanden sida 10, 29-39. Personal sida 9, 54-63, 67-69, 74-75. Mänskliga rättigheter sida 10, 23, 67-68. Motverkande av korruption sida 69.

### RESULTATET

Uppsalahem redovisar ett resultat efter finansiella poster på 228 (283) miljoner kronor, vilket är 54 miljoner kronor lägre än föregående år. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 228 mnkr. För ytterligare detaljer om årets omsättning och resultat se sida 90.

### UTSIKTER INFÖR 2024

Förutsättningar för ett fortsatt kraftigt bostadsbyggande har försämrats snabbt under 2022 och 2023. Antalet färdigställda bostäder under 2023 håller fortfarande en hög takt, där Boverket bedömer att det kan färdigställas över 60 000 bostäder, varav ca 30 000 bostäder avser hyresrätter. Den huvudsakliga inbromsningen av antalet färdigställda bostäder sker under 2024.

Orsaken står att finna i en kraftig minskning av antalet påbörjade bostäder under 2023, vilket väntas fortsätta under 2024. Från att det hade påbörjats 67 000 bostäder under 2022, bedömer Boverket att det påbörjas 27 000 nya bostäder under 2023 och 19 500 under 2024. I Uppsala län har bostadsbyggandet under 2023 i princip upphört.

Kalkylen för nya bostäder har försämrats avsevärt till följd av kraftigt ökade räntor, byggkostnader och förvaltningskostnader samt av det stoppade investeringsstödet för hyresrätter. De höga

bostadsräntorna innebär en markant försvagad köpkraft hos hushållen, vilket också bidrar till en lägre byggtakt.

Bostadspriserna har fallit kraftigt, men fallet bromsades in under slutet av 2023. Jämfört toppen under början av 2022 har priserna fallit med 13 procent. Bedömare menar att nedgången bör stanna runt 15 procent, trots ett stort utbud och låg efterfrågan. Det är på marknaden en diskrepans mellan vad det kostar att bygga nya bostäder, och vad hushållen är villiga att betala. En stabilisering av marknaden sker dock under 2024, när ränteläget stabiliseras.

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.

Den svenska ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur, men försvagningen av konjunkturen förväntas bli förhållandevis mild. BNP är nära den långsiktiga tillväxttenden och antal sysselsatta som andel av befolkningen kommer att vara relativt hög. Tjänstbranscherna har generellt bättre förutsättningar än övriga branscher i närtid. Även om Sverige ser ut att klara ekonomin utan dramatisk konjunkturedgång finns det risker, framförallt kopplat till omvärlden.

Bedömningar som gjorts under vintern visar att ekonomin sammanfattningsvis utvecklas enligt nedan under 2024.

- BNP-tillväxt på -0,5-0 %
- Inflationen 2-3 %
- Arbetslösheten 8-9 %
- Riksbankens sänker styrräntan till 2,5-3 %.

Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse kommer sannolikt att medföra ett ökat upplåningsbehov under 2024. Nettoskulden beräknas uppgå till ca 7 mdkr vid årets slut.

#### FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

	<b>2023</b>
Balanserat resultat	4 767 927 521
Årets resultat	124 134 531
<b>Totalt</b>	<b>4 892 062 052</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 3 620 kr per aktie, totalt	6 038 160
i ny räkning överförs	4 886 023 892
<b>Totalt</b>	<b>4 892 062 052</b>

#### TABELL RISKANALYS

RISK	KONSEKVENSENS	SANNOLIKHET	TOTAL RISKVÄRDERING	HANDLINGSPLAN
Hot och våld eller annan kränkande behandling av personal.	4	4	16	Utbildningar inom hot och våld samt krisplan årligen.
Bränder i lägenhet / fastigheter	3	4	12	Systematiskt brandskyddsarbete
Ökad social oro/otrygghet	3	4	12	Utbildningar inom hot och våld samt arbetsmiljöplan i byggprojekt
Intrång av obehörig i Uppsalahems IT-miljö	3	4	12	Handlingsplan i rapport om informationssäkerhet
Fel i upphandlingar	3	4	12	Utbildningar i uppörandekod, LOU. Kontroller attesträtt.

## FEMÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>RESULTATRÄKNING, mnkr</b>					
Nettoomsättning	1 699	1 627	1 556	1 489	1 450
Driftöverskott	912	835	872	821	788
Avskrivningar	394	377	357	335	336
Resultat efter finansiella poster	228	283	365	316	289
Realisationsvinster fastigheter			8		-
<b>FASTIGHETER, mnkr</b>					
Bokfört värde exkl pågående projekt	11 938	12 077	11 645	11 332	10 948
Bokfört värde pågående projekt	582	406	685	937	930
Totalt bokfört värde	12 521	12 483	12 330	12 269	11 878
Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt	29 202	29 848	30 924	26 334	23 962
Bedömt verkligt värde pågående projekt	422	469	635	527	783
Totalt bedömt verkligt värde	29 624	30 317	31 560	26 861	24 744
Övervärde	17 103	17 834	19 230	14 585	12 866
Årets investeringar	476	237	426	757	613
Sålda fastigheter, bokfört värde		-	5	-	-
<b>NYCKELTAL</b>					
<b>LÖNSAMHET</b>					
Överskottsgrad	55,7	53,1	57,9	57,1	55,9
Avkastning på eget kapital, %	4,3	5,4	7,3	6,7	6,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,4	3,0	3,7	3,3	3,2
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,6	3,2	3,8	3,5	3,3
Direktavkastning 1, %	7,6	6,9	7,5	7,3	7,2
Direktavkastning 2, %	3,1	2,8	2,8	3,1	3,3
<b>FINANSIERING</b>					
Soliditet 1, %	43,0	41,8	41,0	39,2	37,7
Soliditet 2, %	75,8	75,9	76,8	72,1	69,6
Belåningsgrad 1, %	51,5	53,2	55,5	57,5	63,5
Belåningsgrad 2, %	21,8	21,9	21,7	26,2	29,0
Snittränta brutto, %	2,51	1,40	1,30	1,34	1,37
Nettoskuld bokförda värden, mnkr	6 452	6 646	6 842	7 049	6 949
<b>FÖRVALTNING</b>					
Vakansgrad antal lägenheter*, %	0,03	0,05	0,07	0,03	0,01
Omflyttningar*, %	12,96	13,30	13,1	13,43	12,95
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1445	1391	1 381	1339	1 307
Underhållkostnader, kr/kvm	130	153	118	132	143
Driftkostnader, kr/kvm	542	523	473	450	439
<b>PERSONAL</b>					
Antal anställda	302	296	276	279	274
Personalomsättning, %	16,1	12,2	12,1	7,6	10,1
Sjukfrånvaro, %	5,2	6,4	6,8	5,8	5,4

\* Avser ej studentbostäder

# UPPSALAHEMS FASTIGHETER

Varje år värderar Uppsalahem sina fastigheter. Marknadsvärderingarna visar hur mycket bolagets tillgångar är värda på fastighetsmarknaden, men fastighetsvärdena är också en förutsättning för att kunna finansiera framtida investeringar. Under 2023 minskade marknadsvärdet med ca 2,3 procent.

## FASTIGHETSBESTÅND

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 192 (192) fastigheter runt om i kommunen. Vår nyproduktion och det strategiska arbetet med förtätning kräver dock att vi kontinuerligt ser över möjligheten att köpa upp nya fastigheter. Under året har dock inga fastigheter förvärvats eller avyttrats.

FASTIGHETSBESTÅND		
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uthyrningsbar yta (m<sup>2</sup>)</b>		
Bostäder	1 047 775	1 047 376
Lokaler	77 620	79 243
<b>Uthyrningsobjekt (antal)</b>		
Bostäder	17 712	17 704
Lokaler	1 787	1 791
Garage och p-platser	8 176	8 222
<b>MARKNADSVÄRDET (mkr)</b>		
Värdeutlåtande Newsec		29 607
Vindkraftverk		17
<b>Totalt</b>		<b>29 624</b>

## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 29 624 (30 316) mnkr inklusive pågående projekt samt vindkraftverk och 29 184 (29 798) mnkr exklusive pågående projekt och vindkraftverk. Till pågående projekt räknas igångsatt nyproduktion, byggrätter som exploateras och råmark.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt minskade med 3,0 (5,0) procent efter effekt av investeringar räknats bort medan hela portföljen, inklusive projekt och byggrätter, minskade med 3,5 (5,6) procent. Värdeförändringen redovisas i en tabell nedan.

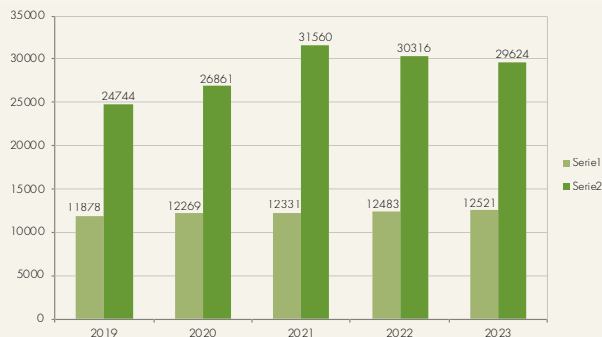
## FASTIGHETSVÄRDEN

### BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inkl. pågående projekt uppgick 2023 till 12 521 (12 483) mnkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 17 103 (17 834) mnkr.

Utifrån en genomförd marknadsvärdering görs en bedömning av nedskrivningsbehovet och eventuellt återföring av tidigare nedskrivning. Under året har bedömning gjorts att nedskrivning behöver göras av fastigheten Kronåsen 3:2. Värdet skrivs ned till 113 600 tkr.

FASTIGHETSVÄRDEN OCH VÄRDEFÖRÄNDRING		
	Identiskt bestånd (tkr)	Inklusive projekt (tkr)
Ingående värde 2023-01-01	29 798 290	30 316 560
Försäljningar		
Förvärv		
Investeringar	279 372	367 674
Värdeförändring	-893 302	-1 060 204
Utgående värde 2023-12-31	29 184 360	29 624 030
Värdeförändring	-3,0%	-3,5%
Utgående värde 2023-12-31, inkl under året färdigställda fastigheter	29 184 360	
Utgående värde 2023-12-31		29 624 030



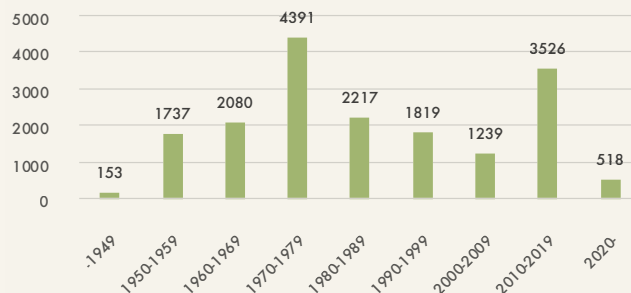
### FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN MINSKAR

Marknadsvärderingarna visar hur mycket bolagets tillgångar är värda på fastighetsmarknaden, men marknadsvärdet styr också hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar.

Vid årets slut hade vårt fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 29 624 mnkr. Värdet minskade därmed med 2,3 (3,9) procent jämfört med föregående år.

### ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ VÄRDEÅR

Uppsalahems fastighetsbestånd är jämnt fördelat över värdeår, det finns dock en tyngdpunkt på fastigheter byggda i slutet av 60- och början av 70-talet samt nyproducerade fastigheter. Detta förklaras av nyproduktion i och med miljonprogrammet under nämnda period samt en stor nybyggnationstakt under 2010-talet. Nedan följer ett diagram som visar lägenheter i Uppsalahems bestånd fördelat över fastigheternas värdeår.



### VÄRDERINGSMETOD

Värderingarna av befintliga fastigheter utfördes liksom föregående år av Newsec Advice AB. Värderingarna är gjorda med faktiska hyresunderlag för bostäder, lokaler och parkeringar som utgångspunkt.

Särskilda projekt-, råmarks- och byggrättsvärderingar har också genomförts under året. De här värderingarna är dock inte fullständiga utan har enbart utförts som så kallade desktop-värderingar. Värderingarna av projekt-, byggrätter och råmark utfördes detta år 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 utgår från hyresnivån i oktober 2023 och räknas upp med en bedömd årlig hyresjustering. Gällande lokalkontrakt antas dessa fortsätta med samma villkor vid kontraktstidens utgång, om inte annat förhandlats. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader för hyresbostäder antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 320 (310) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 661 (656) kr/m<sup>2</sup> och år, med ett viktat snitt på 543 (542) kr/m<sup>2</sup>.
- Kalkylräntan för fastigheter med bostäder varierar mellan 3,1 (3,0) och 7,57 (7,15) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 5,9 (5,7) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 1,05 (0,85) och 5,4 (4,75) procent för bostäder med ett viktat snitt på 3,7 (3,3) för bostäder.
- För pågående nyproduktion beräknas marknadsvärdet utifrån ett framtida slutvärde med avdrag för återstående kostnader. I det fall projektvärdet är lägre än marknadsvärdet kommer projektet som minst att värderas som markpriset i det fall projektet precis har startat.

# SAMMANFATTANDE VÄRDEUTLÅTANDE

Av Uppsalahem har Newsec erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för 178 värderingsobjekt belägna i Uppsala kommun (nedan benämnda förvaltningsobjekten). Värderingssyfte är bokslutsändamål. Förvaltningsobjektens uthyrbara area uppgår till totalt 1 124 259 m<sup>2</sup>. 177 av förvaltningsobjekten är upplåtna med äganderätt och ett är upplåtet med tomträtt. I uppdraget ingick även att bedöma marknadsvärdet för 16 byggrätter.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en given tidpunkt. Uppdragsgivaren har förmedlat och ansvarat för korrekthet avseende fastighetsspecifik information som befintliga hyresavtal, areor och vakanser. I Newsecs åtagande ingår ej besiktning av fastigheterna, ej heller kontroll av FDS-utdrag eller avtal.

Newsec har bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav och drift- och underhållskostnader (kostnader för drift och underhåll har bedömts med hjälp av uppgifter från fastighetsägaren).

Syftet med värderingen är bokslutsändamål. Då Newsec ej kontrollerat hyresavtal eller besiktat fastigheterna rekommenderas att en fullständig värdering genomförs inför belåning eller eventuell försäljning.

Värderingen av de 178 förvaltningsobjekten har resulterat i ett totalt värde om **29 184 360 000 kr (Tjugonio miljarder etthundraåttiofyra miljoner trehundra sextiotusen kronor)** per värdetidpunkten 2023-12-31.

Värderingen av byggrätter har resulterat i ett totalt värde om **422 400 000 kr (Fyrahundratjugotvå miljoner fyrahundra tusen kronor)** per värdetidpunkten 2023-12-31.

Totalt värde för förvaltningsfastigheter och byggrätter uppgår till **29 606 760 000 kr (Tjugonio miljarder sexhundra sex miljoner sjuhundra sextio tusen kronor)** per värdetidpunkten 2023-12-31.

Stockholm 2024-01-12  
Newsec Advisory Sweden



# FINANSIERING

Efter några riktigt utmanande år för världsekonomin tas nu steg mot ökad stabilitet. Inflationen sjunker och öppnar vägen för lägre räntor, bättre vardagsekonomi för hushållen, lägre kostnader för företagen, stabilare konsumtion och på sina håll möjligheter till en mer aktiv finanspolitik. Trots det finns det fortsatt stora omvärldsrisker, som kan innebära att resan inte blir utan problem. Flera centralbanker bekräftar att toppen har nåtts gällande styrräntorna. Bedömare menar att styrräntorna kommer att sänkas under 2024 och 2025 på de flesta stora marknaderna i väst.

I Sverige väntas inflationen ha nått sin topp under 2023, och den har börjat vända neråt. Det finns dock fortfarande osäkerhet kring takten, men en inflationstakt runt 3% under 2024 verkar vara inom räckhåll. Den svenska styrräntan väntas vända neråt och ligga mellan 2,5 och 3% i slutet av 2024.

Nedan framgår utvecklingen av räntenivåerna mellan 2019-2023, dels i form av utvecklingen av Stibor 3 månader (gul linje), dels i form av femåriga swappar. Diagrammet visar att det dels har blivit ca 2-2,5 procent dyrare för Uppsalahem att ta upp femåriga lån, men även att marknadsräntorna för femåriga lån har sjunkit sedan hösten 2023.

## FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

Uppsalahems finansverksamhet regleras sedan sommaren 2018 av Uppsala kommuns finanspolicy. Detta eftersom bolaget nu lånar via kommunens internbank. Kommunens nya finanspolicy är anpassad utifrån att bolaget skall kunna fortsätta att arbeta med en portföljsyn på skuldportföljen som tidigare. Bolaget hantear även till del räntebindningen i eget namn genom derivat. Rapportering av de finansiella positionerna sker löpande till vd och styrelse.

Uppsalahems finansverksamhets inriktning ska vara att:

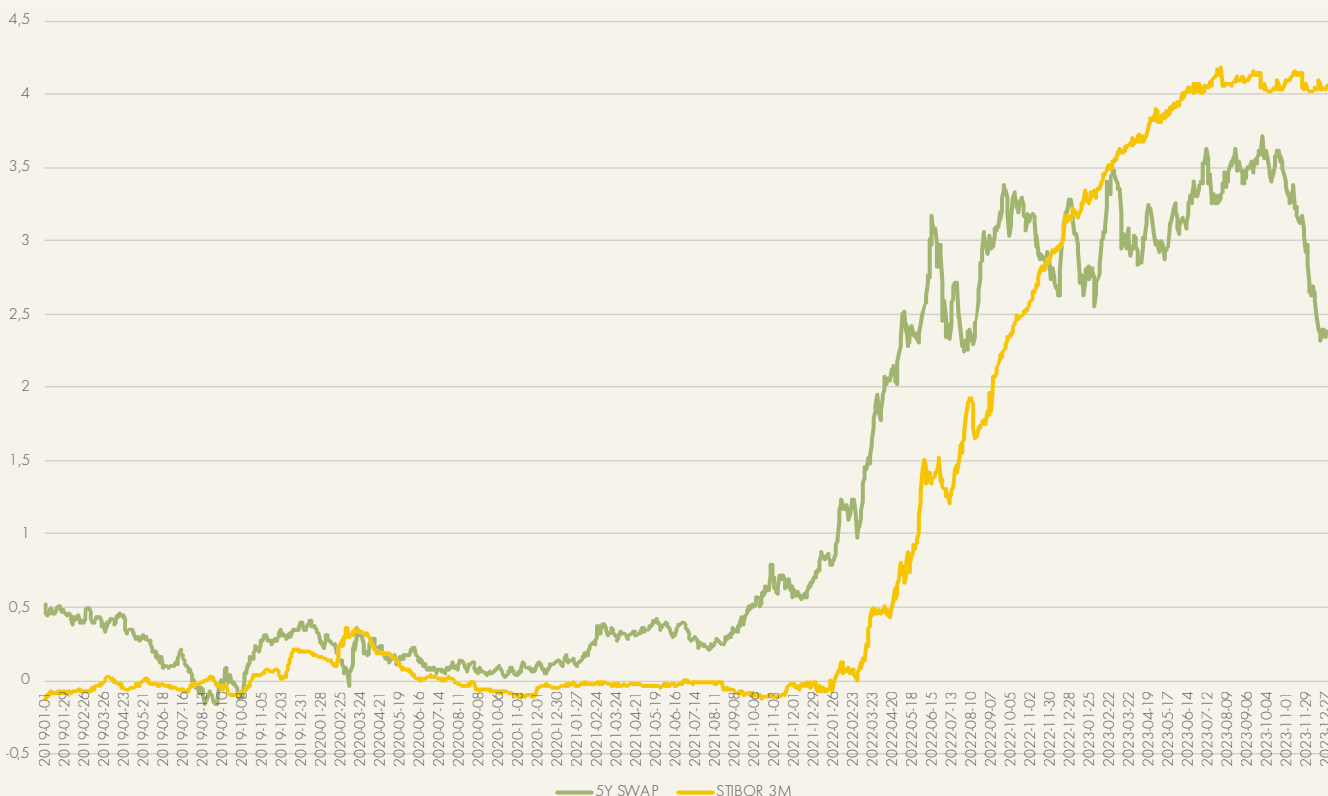
- långsiktigt säkerställa Uppsalahems tillgång till finansiering
- optimera Uppsalahems finansnetto inom givna risklimiter genom en effektiv skuldförvaltning

## LÅNEPORTFÖLJEN

Under 2023 minskade Uppsalahems nettoskuld med -194 (-196) mnkr, och uppgår vid årsskiftet till 6 452 mnkr. Orsaken är främst en låg investeringsvolym.

Under året har Uppsalahem tagit upp sex nya lån via Uppsala kommun. Detta har skett via kommunens MTN-program eller

## 5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING



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 600 (800) mnkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 6 350 (6 650) mnkr brutto. Minskningen beror en lägre investeringsnivå, men checkkrediten har samtidigt nyttjats i högre omfattning.

### 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.

LÅNEPORTFÖLJEN (mnkr)					
	2019	2020	2021	2022	2023
Certifikatprogram	500	0	0	0	0
Obligationslån	1 600	800	0	0	0
Lån via Uppsala kommun	3 900	4 900	5 900	5 850	5 750
Certifikat via Uppsala kommun	1 250	1 350	950	800	600
Banklån mot pantbrev	0	0	0	0	0
<b>Total bruttoskuld</b>	<b>7 256</b>	<b>7 057</b>	<b>6 850</b>	<b>6 650</b>	<b>6 350</b>

### 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 2023 hade 32 (34) procent av nettoskulden, eller 1 902 (2 122) mnkr, förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,38 (2,26) år. I nedanstående diagram redovisas förfallostrukturen för bolagets lån, exklusive certifikat, fördelat under 2024–2028. Bolaget har inga lån som förfaller efter 2028.

### GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Likviditetsberedskapen består i utnyttjade checkkrediter på 300 mnkr samt den likviditetsreserv som Uppsala kommun har avseende hela kommunkoncernen.

### FÖRFALL LÅNGA LÅN



### RÄNTEBINDNING

Upplåning inom Uppsalahem sker till stor del med rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en lång räntebindning används så kallade derivatinstrument, framför allt ränteswappar. På så sätt får skulden den räntebindningsprofil som policyn beslutat. Bolaget har även sedan 2020 tagit upp fasträntelån. Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 2,39 (2,28) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 31 (42) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning inklusive räntederivat. Räntebindning ska enligt policyn vara mellan 1,5 och 4 år.

RÄNTEBINDNING		
Ändringsår	Belopp mnkr	Andel %
2024	1 992	31 %
2025-2027	3 200	50 %
2028-2029	1 200	19 %
Senare	60	1 %
<b>Total nettoskuld</b>	<b>6 452</b>	<b>100 %</b>

**DERIVAT**

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen endast ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas, se nedan. Volymen ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 1 760 (2 260) mnkr.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till +63,9 (+124,4) 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 gällande 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 3 186 mnkr i eget förvar.

<b>SÄKERHETER (mnkr)</b>					
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	0	0	0	0	0
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	200	200	200
Uttagna pantbrev i eget förvar	3 176	3 176	3 176	3 176	3 186

Inga reella säkerheter lämnas till dem som investerar i Uppsalahems företagscertifikat och obligationer. För dessa långivare gäller Uppsalahems rating som säkerhet.

<b>NYCKELTAL</b>					
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Finansnetto (mnkr)	-103,2	-95,2	-90,5	-94,5	-163,2
Snittränta brutto (%)	1,37	1,34	1,30	1,40	2,51
Snittränta netto (%)	1,38	1,33	1,19	1,38	2,49
Nettoskuld (mnkr)	6 949	7 049	6 842	6 646	6 452

För definitioner se s. 113.

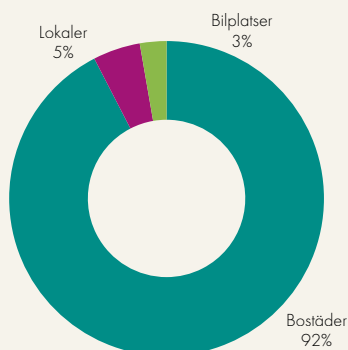
FINANSIELL RISK	DEFINITION	RISKBEGRÄNSNING
<b>Refinansieringsrisk</b>	Refinansieringsrisk är risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt.	En skuldportfölj med kort lånebindning medför en högre refinansieringsrisk. En spridning av kapitalförfallen över tid eftersträvas därför. Enligt gällande finanspolicy ska den korta kapitalbindningsandelen uppgå till högst 40 procent. Bolaget är garanterad en likviditetsreserv från Uppsala kommun.
<b>Ränterisk</b>	Med ränterisk avses risken att ogynnsamma ränterörelser leder till resultatförluster.	Ränteförfallen ska spridas över tid. I finanspolicyn 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.
<b>Kredit- och motpartsrisk</b>	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 finanspolicyn 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.
<b>Valutarisk</b>	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

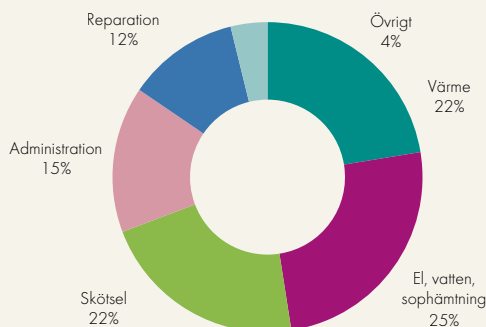
(Belopp i tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter	2, 3, 4	1 637 355	1 573 132	1 637 277	1 573 102
Övriga förvaltningsintäkter	5	61 957	53 628	61 994	53 782
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 699 312</b>	<b>1 626 760</b>	<b>1 699 271</b>	<b>1 626 884</b>
Underhållskostnader		-146 110	-172 067	-146 103	-171 923
Driftkostnader	6, 7	-609 201	-589 474	-608 577	-589 465
Fastighetskostnader		-32 199	-30 020	-32 199	-29 988
<b>Fastighetskostnader</b>		<b>-787 510</b>	<b>-791 561</b>	<b>-786 879</b>	<b>-791 376</b>
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>911 802</b>	<b>835 199</b>	<b>912 392</b>	<b>835 508</b>
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-432 649	-377 237	-394 125	-376 997
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>479 153</b>	<b>457 962</b>	<b>518 267</b>	<b>458 511</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7, 9	-87 795	-80 898	-87 795	-82 131
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	10	-374	463	-374	463
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>390 984</b>	<b>377 527</b>	<b>430 098</b>	<b>376 843</b>
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	16	0	0	-38 524	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	762	742	902	1 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-163 849	-95 235	-164 077	-95 299
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>227 897</b>	<b>283 034</b>	<b>228 399</b>	<b>282 553</b>
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Erhållna koncernbidrag		-	-	-	1 456
Lämnade koncernbidrag		-67 701	-194 395	-68 655	-194 492
Skatt på årets resultat	13	-35 662	-96 713	-35 609	-96 869
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>124 534</b>	<b>-8 074</b>	<b>124 135</b>	<b>-7 352</b>
Årets resultat moderföretagets aktieägare		124 534	-8 074		

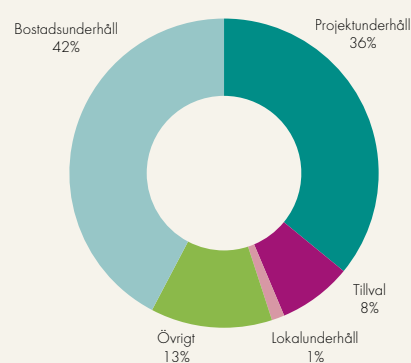
## HYRESINTÄKTER



## DRIFTKOSTNADER



## UNDERHÅLLSKOSTNADER



Årets nettoomsättning i koncernen uppgår till 1 699 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 73 mnkr mot föregående år. Ökningen är i huvudsak kopplad till den årliga hyresjusteringen där hyran för bostäder höjdes med 4,4% från 1 maj vilket gav ökade intäkter med ca 42 mnkr. Under året har renoveringsprojektet på Granitvägen färdigstälts vilket ger en höjning av hyresintäkterna på det området. Utöver detta har hyrorna för lokaler med indexreglering kopplat till konsumentprisindex höjts med 10% samt övriga lokaler och bilplatser med 2% från 1 januari.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 227,9 mnkr, vilket är en minskning med 55,1 mnkr i jämförelse med föregående år.

Underhållskostnaderna uppgår till 146,1 mnkr, en minskning med 26,0 mnkr jämfört med föregående år kopplas bland annat till att bolaget varit förskonade från större skador under året. För att uppnå resultatkravet flyttades vissa större underhållsprojekt fram till kommande år och det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet och möjligheten till tillval pausades från sommaren och framåt.

Driftkostnaderna ökade under året med 19,7 mnkr till 609,2 mnkr. Kostnaderna för reparation, skötsel och administration ökat med 12,2 mnkr. Värmekostnaderna har ökat med 11,6

mnkr. Kostnader för el har minskat med 6,5 mnkr kopplat till att bolaget terminssäkrade elpriset till lägre kostnad än vad som betalades under 2022. Vatten har en mindre minskning på 0,1 mnkr medan avfallshanteringen ökar med 2,5 mnkr främst kopplat till en taxejustering för fraktioner som inte hanteras av Uppsala Vatten AB.

Avskrivningarna uppgår till 432,6 mnkr varav de planmässiga avskrivningarna uppgår till 394,1 (377,2) mnkr samt nedskrivning av värde på byggrätt 38,5 mnkr. Ökningen kopplas främst till avslutade renoverings- och underhållsåtgärder. Ökningen är något högre än det som budgeterades för 2023 (385,9 mnkr) vilket främst kopplas till fler komponenter med kortare avskrivningstider än beräknat.

Räntenettet har i år ökat med 68,6 mnkr, vilket förklaras av ett högre ränteläge än föregående år och effekten av de lån som satts om till högre ränteläge under året. Låneskulden har däremot minskat något.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till 7,6 (6,9) procent.

#### RESULTATRÄKNING JÄMFÖRBART FASTIGHETSBESTÅND (tkr)

	2023	2022
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 646 546</b>	<b>1 576 652</b>
Underhållskostnader	-138 596	-160 660
Driftkostnader	-587 396	-571 419
Fastighetsskatt	-30 359	-28 792
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-756 352</b>	<b>-760 871</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>890 194</b>	<b>815 781</b>
Av- och nedskrivningar	-379 839	-367 129
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>510 355</b>	<b>448 652</b>

#### KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2022 och 2023 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och större renoveringar har eliminerats.

Omsättningen har ökat med 69,9 mnkr (4,4 %) mellan åren. Ökningen är en nettoeffekt av hyreshöjning för bostäder med ca 4,4 % från maj 2023, hyreshöjning för lokaler med indexreglering kopplat till konsumentprisindex med 10% och övriga lokaler och bilplatser med 2 % för helår 2023.

Underhållskostnaderna har minskat med 22,1 mnkr (13,7 %). Minskningen kan till stor del kopplas till minskade kostnader för skador, underhållsprojekt som skjutits fram i tid samt effekten av att hyresgäststyrt underhåll och tillval pausats under 2023.

Driftkostnaderna har ökat med 16,0 mnkr (2,8%), vilket till stor del beror på ökade kostnader för skötsel, värme och avfallshandling. Elkostnaden har däremot minskat då bolaget termisäkrat elpriserna till en lägre nivå än 2022.

Avskrivningarna ökar med 12,7 mnkr (3,5 %) vilket främst kopplas till de underhållsåtgärder och energieffektiviseringar som genomförs i fastighetsbeståndet.

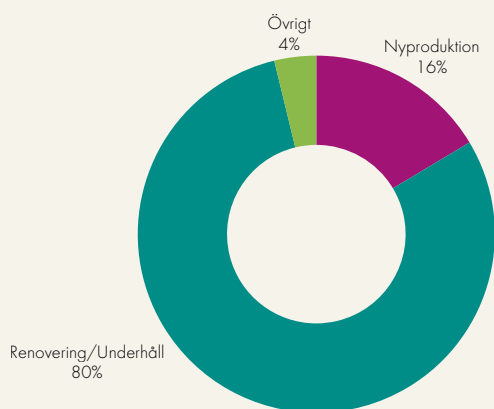
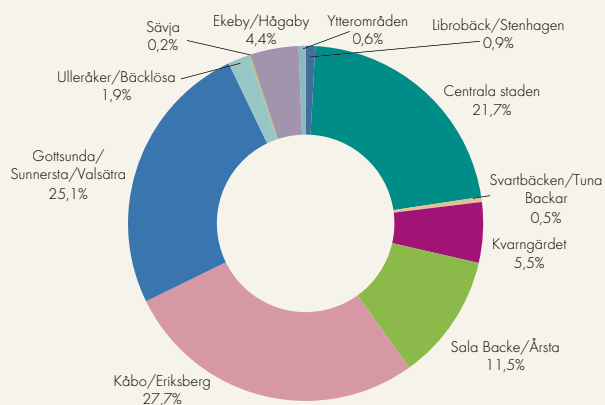
Marknadsvärdet uppgår till 28 571 mnkr och direktavkastningen till 3,12 %.

## BALANSRÄKNING KONCERNEN

(Belopp i tkr)

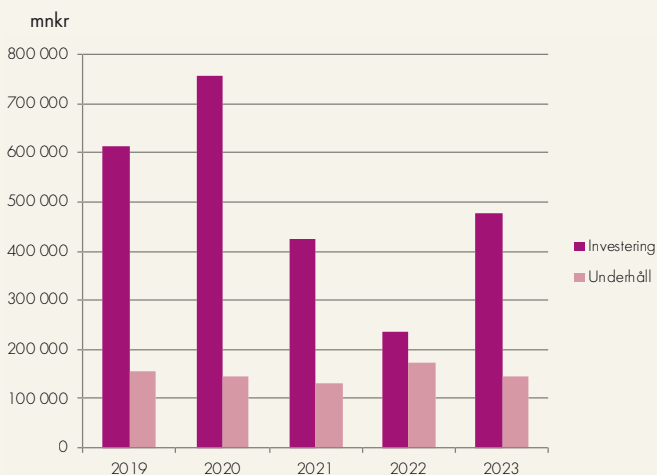
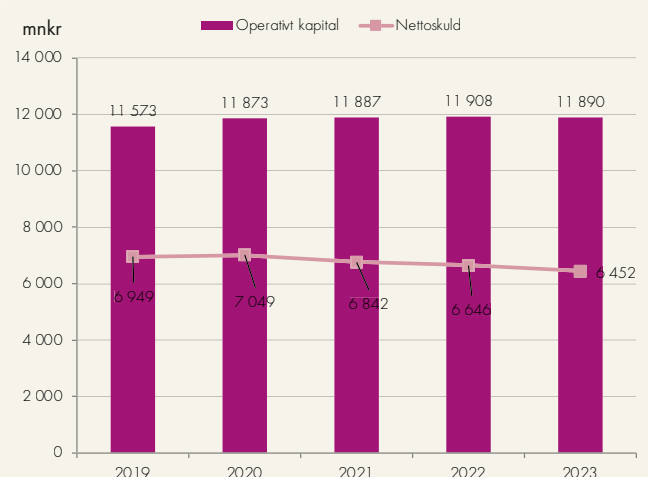
**TILLGÅNGAR**

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella rättigheter		3 644	3 810
		3 644	3 810
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	12 520 659	12 483 057
Maskiner och inventarier	15	39 939	35 380
		12 560 598	12 518 437
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	75	75
		75	75
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 564 317</b>	<b>12 522 322</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Varulager	19	50	135
		50	135
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Kundfordringar		2 893	8 861
Fordringar hos koncernföretag	20	9 034	37
Koncernkonto Uppsala kommun		36 632	-
Aktuell skattefordran		94	3 059
Övriga kortfristiga fordringar		6 518	3 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	10 067	6 034
		65 238	21 398
Kassa och bank	22	15 914	8 708
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>81 202</b>	<b>30 106</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 645 519</b>	<b>12 552 563</b>

**INVESTERINGAR PER TYP****INVESTERINGAR PER STADSDEL**

(Belopp i tkr)

<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		Not	<b>2023-12-31</b>	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>		23		
Aktiekapital			166 800	166 800
Övrigt tillskjutet kapital			3 368 620	3 314 864
Annat eget kapital inklusive årets resultat			1 902 478	1 780 548
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			<b>5 437 898</b>	<b>5 262 212</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>				
Uppskjuten skatteskuld		25	337 984	301 368
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>			<b>337 984</b>	<b>301 368</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		26, 27, 28		
Obligationslån Uppsala kommun			4 550 000	4 550 000
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>				
Certifikatslån Uppsala kommun			600 000	800 000
Obligationslån Uppsala kommun			1 200 000	1 300 000
Koncernkonto Uppsala kommun			154 407	4 993
Leverantörsskulder			119 745	93 771
Skulder till koncernföretag		29	14 349	41 121
Skulder till Uppsala kommun			53 584	30 228
Övriga kortfristiga skulder			26 948	23 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30	150 604	145 834
<b>SUMMA SKULDER</b>			<b>6 869 637</b>	<b>6 988 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			<b>12 645 519</b>	<b>12 552 563</b>

**INVESTERINGAR PÅGÅENDE PROJEKT/UNDERHÅLL****OPERATIVT KAPITAL**



## BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

(Belopp i tkr)

<b>TILLGÅNGAR</b>	Not	<b>2023-12-31</b>	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella rättigheter		3 644	3 810
		3 644	3 810
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	12 411 111	12 301 722
Maskiner och inventarier	15	39 939	35 380
		12 451 050	12 337 102
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	118 600	180 837
Fordringar hos koncernföretag	17	6 545	13 208
Andra långfristiga fordringar	18	75	75
		125 220	194 120
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 579 914</b>	<b>12 535 032</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Varulager	19	50	135
		50	135
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Kundfordringar		2 893	8 861
Fordringar hos koncernföretag	20	9 034	6 827
Koncernkonto Uppsala kommun		36 632	0
Aktuell skattefordran		0	2 414
Övriga kortfristiga fordringar		6 518	3 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	10 056	6 033
		65 133	27 542
Kassa och bank	22	15 914	8 708
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>81 097</b>	<b>36 385</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 661 011</b>	<b>12 571 417</b>

(Belopp i tkr)

<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	Not	<b>2023-12-31</b>	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	23		
<b>BUNDET EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital		166 800	166 800
Uppskrivningsfond	24	205 077	214 414
Reservfond		180 511	180 511
		<b>552 388</b>	<b>561 725</b>
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>			
Balanserad vinst eller förlust		4 767 928	4 715 112
Årets resultat		124 135	-7 352
		<b>4 892 063</b>	<b>4 707 760</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 444 454</b>	<b>5 269 485</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	25	339 176	302 419
		<b>339 176</b>	<b>302 419</b>
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>339 176</b>	<b>302 419</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Kommunlån Uppsala kommun	26, 27	4 550 000	4 550 000
		<b>4 550 000</b>	<b>4 550 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Certifikatslån Uppsala kommun		600 000	800 000
Obligationslån Uppsala kommun		1 200 000	1 300 000
Koncernkonto Uppsala kommun		154 407	4 993
Leverantörsskulder		119 133	93 635
Skulder till koncernföretag	29	22 866	51 957
Skulder till Uppsala kommun		53 584	30 227
Övriga kortfristiga skulder		26 948	23 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	150 444	145 665
		<b>2 327 381</b>	<b>2 449 513</b>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>6 877 381</b>	<b>6 999 513</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>12 661 011</b>	<b>12 571 417</b>

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

## KONCERNEN

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 668</b>	<b>100</b>	<b>166 800</b>	<b>3 160 514</b>	<b>1 790 558</b>	<b>5 117 872</b>
Erhållet villkorat aktieägartillskott				154 350	-	154 350
Utdelning ägare					-1 936	-1 936
Årets resultat					-8 074	-8 074
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 668</b>	<b>100</b>	<b>166 800</b>	<b>3 314 864</b>	<b>1 780 548</b>	<b>5 262 212</b>
Erhållet villkorat aktieägartillskott				53 755		53 755
Utdelning ägare					-4 103	-4 103
Annat eget kapital från fusion av dotterbolag					1 499	1 499
Årets resultat					124 534	124 534
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>1 668</b>	<b>100</b>	<b>166 800</b>	<b>3 368 620</b>	<b>1 902 478</b>	<b>5 437 898</b>

(Belopp i tkr)

## MODERBOLAGET

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 668</b>	<b>100</b>	<b>166 800</b>	<b>568 600</b>	<b>4 555 823</b>	<b>5 124 423</b>
Förändring uppskrivningsfond, se not 24				-6 875	6 875	-
Utdelning					-1 936	-1 936
Erhållet villkortat aktieägartillskott					154 350	154 350
Årets resultat					-7 352	-7 352
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 668</b>	<b>100</b>	<b>166 800</b>	<b>561 725</b>	<b>4 707 760</b>	<b>5 269 485</b>
Förändring uppskrivningsfond, se not 24				-9 336	9 336	-
Utdelning					-4 103	-4 103
Erhållet villkortat aktieägartillskott					53 755	53 755
Annat eget kapital från fusion av dotterbolag					1 179	1 179
Årets resultat					124 135	124 135
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>1 668</b>	<b>100</b>	<b>166 800</b>	<b>552 388</b>	<b>4 892 062</b>	<b>5 444 454</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Rörelseresultat före finansiella poster	390 984	377 528	430 099	376 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivning, utrangering och nedskrivning	432 647	377 236	394 124	376 996
Realisationsvinst/förlust	374	-463	374	-463
Erhållen ränta	762	742	902	1 010
Erlagd ränta	-124 898	-71 216	-125 126	-71 279
Betalda skatter	954	-442	1 148	-442
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>700 823</b>	<b>683 385</b>	<b>701 521</b>	<b>682 664</b>
<b>FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL</b>				
Förändring av varulager	85	-44	85	-44
Förändring av rörelsefordringar	-8 191	77 002	-32 494	69 353
Förändring av leverantörsskulder	25 974	-2 608	25 498	-2 642
Förändring av övriga kortfristiga skulder	104 822	1 774	132 109	7 879
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>823 513</b>	<b>759 509</b>	<b>826 719</b>	<b>757 210</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förvärv av dotterbolag	270	-302 200	-11 105	-302 200
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-476 033	-243 327	-474 529	-242 450
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	2 246	20 277	2 246	20 277
Avyttring av finansiella tillgångar				547
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-473 517</b>	<b>-525 250</b>	<b>-483 387</b>	<b>-523 826</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upptagna lån	1 700 000	4 800 000	1 700 000	4 800 000
Förändring av långfristiga fordringar			6 663	526
Amortering av lån	-2 000 000	-5 000 000	-2 000 000	-5 000 000
Erhållna aktieägartillskott	154 349	121 062	154 349	121 062
Lämnade koncernbidrag	-194 492	-152 471	-194 492	-152 122
Erhållna koncernbidrag	1 456		1 456	
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-4 103	-1 936	-4 103	-1 936
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-342 790</b>	<b>-233 345</b>	<b>-336 127</b>	<b>-232 470</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>7 206</b>	<b>914</b>	<b>7 206</b>	<b>914</b>
Likvida medel vid årets början	<b>8 708</b>	<b>7 794</b>	<b>8 708</b>	<b>7 794</b>
Likvida medel vid årets slut	<b>15 914</b>	<b>8 708</b>	<b>15 914</b>	<b>8 708</b>

# REDOVISNINGSPRINCIPER

För Uppsalahem AB, org.nr. 556137-3589 med säte i Uppsala.

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023 har upprättats enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

### KONCERNREDOVISNING

I koncernredovisningen ingår dotterbolag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställda som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härmed endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Interna transaktioner elimineras.

Moderföretag till Uppsalahem AB är Uppsala Stadshus AB, org.nr. 556500-0642 med säte i Uppsala. Uppgifter om ytterligare koncernföretag finns i not 16.

### INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

### LEASINGAVTAL

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Uppsalahemkoncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna. 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.

### FUSION

Fusionen mellan dotterföretag och moderföretag har redovisats i enlighet med BFNAR 2020:5 'Redovisning av fusion'. Värderingen av tillgångarna har gjorts genom att moderföretaget har redovisat de fusionerade dotterföretagens tillgångar och skulder till de värden dessa hade i koncernredovisningen enligt punkt 2.5.

Under 2023 har Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB och Uppsalahem Elmer AB fusionerats in i moderföretaget.

### 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	40-100 år
Takbeläggning	20-50 år
Fasad	25-100 år
Installationer	10-40 år
Inre ytskikt	12-50 år
Markinventarier	5-20 år
Markanläggning	20-40 år
Lokalanpassningar	20 år
Hyresgästpassning i lokaler	Enligt avtalstid
Övrigt	5 år
Inventarier och fordon	5 år

Koncernen innehar ett vindkraftverk som redovisas som byggnad samt markanläggning med en avskrivningstid på 20 år. Fiberinstallation har genomförts i koncernens fastigheter och redovisas som byggnad med en avskrivningstid på 40 år.

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

Koncernens fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 14. Läs mer om värderingsmetoder i avsnittet Uppsalahems fastigheter.

#### 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 ränteutäkt.

#### 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 räntederivathandlingen 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 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.

#### KASSAFLÖDESANALYS

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.

#### MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

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	
	2023	2022	2023	2022
<b>NOT 2 HYRESINTÄKTER</b>				
Hysesintäkter bostäder	1 541 113	1 482 635	1 541 113	1 482 635
Avgår: hyresbortfall	-9 490	-8 905	-9 490	-8 905
<b>Nettohyra bostäder</b>	<b>1 531 623</b>	<b>1 473 730</b>	<b>1 531 623</b>	<b>1 473 730</b>
Hysesintäkter lokaler	99 764	92 775	99 764	92 775
Avgår: hyresbortfall	-14 028	-12 911	-14 028	-12 911
<b>Nettohyra lokaler</b>	<b>85 736</b>	<b>79 864</b>	<b>85 736</b>	<b>79 864</b>
Hysesintäkter garage, p-platser och övrigt	50 029	47 365	49 952	47 335
Avgår: hyresbortfall	-5 085	-5 034	-5 086	-5 034
<b>Nettohyra garage, p-platser och övrigt</b>	<b>44 944</b>	<b>42 331</b>	<b>44 866</b>	<b>42 301</b>
Avgår: rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-24 948	-22 793	-24 948	-22 793
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>1 637 355</b>	<b>1 573 132</b>	<b>1 637 277</b>	<b>1 573 102</b>

**NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG**

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Moderbolagets försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 60,9 (70,6) mnkr.

Moderbolagets inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 100,6 (108,0) mnkr.

	2023	2022
Inköp (%)	13,3	12,4
Försäljning (%)	3,6	4,5

Jämförelsetalen är omräknade på grund av tidigare felredovisning.

**NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL**

	2023	2022	2023	2022
<b>INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL</b>				
Årliga minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	71 845	64 701	71 845	64 701
Mellan ett och fem år	50 417	41 582	50 417	41 582
Senare än fem år	13 523	14 698	13 523	14 698
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.				
<b>KOSTNADSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING</b>				
Inom ett år	8 981	7 157	8 981	7 157
Mellan ett och fem år	6 842	6 729	6 842	6 729
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	10 991	9 258	10 991	10 491

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>				
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	25 457	20 103	25 457	20 103
Övriga intäkter	36 500	33 525	36 537	33 679
<b>SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>	<b>61 957</b>	<b>53 628</b>	<b>61 994</b>	<b>53 782</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>NOT 6 DRIFTKOSTNADER</b>				
Reparationer	70 986	72 222	70 986	72 222
Skötsel	132 308	125 156	131 697	125 155
Värme	136 570	124 957	136 570	124 957
El, vatten och avfall	153 023	157 121	153 023	157 118
Lokal administration	97 492	91 718	97 480	91 714
Övrig drift	18 822	18 299	18 821	18 299
<b>SUMMA DRIFTKOSTNADER</b>	<b>609 201</b>	<b>589 473</b>	<b>608 577</b>	<b>589 465</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>NOT 7 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR</b>				
ANTAL ANSTÄLLDA				
Årsmedeltal, heltid*	<b>305</b>	<b>286</b>	<b>305</b>	<b>286</b>
varav kvinnor	140	130	140	130
varav män	165	156	165	156
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
ANTAL STYRELSELEDAMÖTER	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
Kvinnor	4	3	4	3
Män	5	6	5	6
ANTAL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE INKL VD	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
Kvinnor	5	5	5	5
Män	3	3	3	3
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
STYRELSE OCH VD				
Löner och ersättningar	2 261	2 199	2 261	2 199
Sociala kostnader	686	659	686	659
Pensionskostnader	514	594	514	594
<b>SUMMA</b>	<b>3 461</b>	<b>3 452</b>	<b>3 461</b>	<b>3 452</b>



(Belopp i tkr)

**NOT 7** Forts från föregående sida

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>MODERBOLAG</b>				
Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsala AB för 2023 uppgick till 1 782 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.				
<b>STYRELSE</b>				
Styrelseersättning har utgått med 479 tkr under året. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Följande ersättning har utgått till styrelseledamöter under året:				
Elnaz Alizadeh			159	141
Rolf Samuelsson			91	-
Robin Kronvall			95	-
Christina Jutterström			12	-
Cia Gad Böckman			15	14
Harald Klomp			5	2
Joakim Holmertz			14	-
Magnus Malm			14	-
Jenny Hennerfors			1	-
Harald Klomp			5	2
<b>DOTTERBOLAG</b>				
Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under året.				
<b>ÖVRIGA ANSTÄLLDA</b>				
Löner och andra ersättningar	138 390	127 332	138 390	127 332
Sociala kostnader	42 868	39 017	42 868	39 017
Pensionskostnader	9 495	10 377	9 495	10 627
<b>SUMMA</b>	<b>190 753</b>	<b>176 726</b>	<b>190 753</b>	<b>176 976</b>

**NOT 8 AVSKRIVNINGAR**

	2023	2022	2023	2022
Byggnader	378 985	364 390	378 985	364 150
Maskiner och inventarier	14 974	12 681	14 974	12 680
Immateriella anläggningstillgångar	166	166	166	167
Nedskrivning mark	38 524	-	-	-
<b>SUMMA</b>	<b>432 649</b>	<b>377 237</b>	<b>394 125</b>	<b>376 997</b>

Nedskrivning mark avser mark som dotterbolaget Kretia 2 äger. I moderbolaget redovisas denna nedskrivning som nedskrivning av andelar i dotterföretag. I förvaltningsberättelsen finns ytterligare information om nedskrivningen.

**NOT 9 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER**

	2023	2022	2023	2022
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD.				
Personalkostnader	73 876	67 660	73 876	67 660
Övriga kostnader	13 919	13 238	13 919	14 471
<b>SUMMA</b>	<b>87 795</b>	<b>80 898</b>	<b>87 795</b>	<b>82 131</b>
<b>PWC</b>				
Revisionsuppdrag	639	442	639	442
	639	442	639	442
<b>LEKMANNAREVISORER</b>				
Revisionsuppdrag	25	24	25	24
	<b>664</b>	<b>466</b>	<b>664</b>	<b>466</b>

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>NOT 10 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER</b>				
Reavinst försäljning	1 185	522	1 185	522
Utrangering av komponenter	-1 559	-59	-1 559	-59
<b>SUMMA</b>	<b>-374</b>	<b>463</b>	<b>-374</b>	<b>463</b>
<b>NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	153	268
Skattefria ränteintäkter	163		150	
Låneräntor certifikat	-	371		371
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	599	371	599	370
<b>SUMMA</b>	<b>762</b>	<b>742</b>	<b>902</b>	<b>1 009</b>
<b>NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Låneräntor	201 270	71 677	201 270	71 677
Derivata affärer löpande	-41 052	22 192	-41 052	22 192
Räntekostnader checkräkningskredit				
Uppsala kommun	500	500	500	500
Räntekostnader checkräkningskredit bank	2 815	560	2 815	559
Räntekostnader koncernföretag		-	237	-
Övriga finansiella kostnader	316	307	307	370
<b>SUMMA</b>	<b>163 849</b>	<b>95 236</b>	<b>164 077</b>	<b>95 298</b>
<b>NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skatt avseende tidigare år	-	442	-	442
Skattereduktion inköp av inventarier	-1 213	-	-1 213	-
Förändring av uppskjuten skatt	36 875	96 271	36 822	96 427
<b>SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>35 662</b>	<b>96 713</b>	<b>35 609</b>	<b>96 869</b>
<b>AVSTÄMNING AV AKTUELL SKATT</b>				
Resultat efter finansiella kostnader	227 896	283 034	228 399	282 553
Lämnade koncernbidrag	-67 701	-194 395	-68 655	-194 492
Erhållna koncernbidrag				1 456
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	33 000	18 260	32 907	18 441
<b>SKATTEEFFEKT AV:</b>				
Utnyttjat underskottsavdrag	-	-1	-	
Ej avdragsgilla kostnader	652	457	652	457
Ej skattepliktiga intäkter	-3 248	-13	-3 245	-13
Årets ej avdragsgilla räntor	27	24	27	
Nedskrivning av andelar i dotterföretag återläggs	7 936		7 936	
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar samt aktiveringar på byggnader	-37 902	-18 945	-37 850	-18 885
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 151		-3 151	
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-	-
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-	-	-	-
Effekt av periodiseringsfond	-	216	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-	2	-	-
Skatt på ej avdragsgilla räntenetton som återläggs	2 686		2 724	
<b>SUMMA AKTUELL SKATT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(Belopp i tkr)

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK</b>				
Ingående anskaffningsvärde	1 148 580	1 151 865	1 003 926	984 627
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	22 585	17 514	22 584	17 514
Rättelse av fel/justering av IB-värde	1 228			
Nedskrivning mark	-38 523			
Försäljning och uttrangering		-327		-327
Omklassificering		2 112		2 112
<b>UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK</b>	<b>1 133 870</b>	<b>1 171 164</b>	<b>1 026 510</b>	<b>1 003 926</b>
<b>UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK</b>				
Ingående upp- och nedskrivning				-
Återföring av nedskrivning				-
<b>UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK</b>				<b>-</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK</b>	<b>1 133 870</b>	<b>1 171 164</b>	<b>1 026 510</b>	<b>1 003 926</b>
<b>ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING</b>				
Ingående anskaffningsvärde	579 220	509 296	579 220	509 296
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag		6 007		6 007
Omklassificering	31 175	63 917	31 175	63 917
<b>UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING</b>	<b>610 395</b>	<b>579 220</b>	<b>610 395</b>	<b>579 220</b>
<b>AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING</b>				
Ingående avskrivning	-112 610	-85 365	-112 610	-85 365
Ingående ackumulerad avskrivning fusionerade bolag		-1 157		-1 157
Årets avskrivning	-28 492	-26 087	-28 492	-26 087
<b>UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING</b>	<b>-141 102</b>	<b>-112 609</b>	<b>-141 102</b>	<b>-112 609</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING</b>	<b>469 293</b>	<b>466 611</b>	<b>469 293</b>	<b>466 611</b>
<b>ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER</b>				
Ingående anskaffningsvärde	14 428 791	13 687 758	14 420 339	13 670 082
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	9 224	321 624	9 224	321 624
Försäljning och uttrangering	-2 491	-170	-2 491	-170
Omklassificering	248 197	428 803	248 197	428 803
<b>UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER</b>	<b>14 683 721</b>	<b>14 438 015</b>	<b>14 675 269</b>	<b>14 420 339</b>
<b>AVSKRIVNING BYGGNADER</b>				
Ingående avskrivning	-4 282 799	-3 916 967	-4 274 348	-3 905 301
Ingående ackumulerad avskrivning fusionerade bolag	-3 455	-42 848	-3 455	-42 848
Försäljning och uttrangering	932	112	932	112
Årets avskrivning	-338 740	-326 551	-338 740	-326 311
<b>UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER</b>	<b>-4 624 062</b>	<b>-4 286 254</b>	<b>-4 615 611</b>	<b>-4 274 348</b>
<b>UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER</b>				
Ingående upp- och nedskrivning	287 152	298 905	287 152	298 905
Årets avskrivning på uppskrivning	-12 559	-12 559	-12 559	-12 559
Årets avskrivning av nedskrivning	807	806	807	806
Återförd nedskrivning		-		-
<b>UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNAD</b>	<b>275 400</b>	<b>287 152</b>	<b>275 400</b>	<b>287 152</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER</b>	<b>10 335 059</b>	<b>10 438 913</b>	<b>10 335 058</b>	<b>10 433 143</b>

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>NOT 14 BYGGNADER OCH MARK</b> Forts från föregående sida				
<b>ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD</b>				
Ingående anskaffningsvärden	398 725	685 229	398 042	677 778
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	7 645	7 801	7 645	7 801
Årets nyanskaffning	456 500	228 274	454 995	227 397
Omklassificering	-279 372	-514 934	-279 372	-514 934
Försäljning och utrangering	-1 061		-1 061	
<b>UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD</b>	<b>582 437</b>	<b>406 370</b>	<b>580 249</b>	<b>398 042</b>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>12 520 659</b>	<b>12 483 057</b>	<b>12 411 110</b>	<b>12 301 722</b>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK EXKL. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD</b>	<b>11 938 222</b>	<b>12 076 687</b>	<b>11 830 861</b>	<b>11 903 680</b>
Marknadsvärde byggnader och mark	29 624 030	30 316 560	29 596 030	30 120 660
Taxeringsvärde byggnader och mark	23 914 537	23 549 825	23 914 537	23 543 425

Värderingsmetod: Uppsalahem använder en samordnad värdering och analysverktyget Datscha för värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen är gjord av extern värderingsman. För ytterligare information om värderingsmetod se avsnitt Uppsalahems fastigheter.

	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER</b>				
Ingående anskaffningsvärde	106 208	99 455	106 208	99 455
Årets nyanskaffning	19 533	8 986	19 533	8 986
Försäljning och utrangering	-10 296	-2 233	-10 296	-2 233
Omklassificeringar				
<b>UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>	<b>115 445</b>	<b>106 208</b>	<b>115 445</b>	<b>106 208</b>
Ingående avskrivning	-70 828	-60 380	-70 828	-60 380
Årets avskrivning	-14 974	-12 680	-14 974	-12 680
Försäljning och utrangering	10 296	2 233	10 296	2 233
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-75 506</b>	<b>-70 827</b>	<b>-75 506</b>	<b>-70 827</b>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<b>39 939</b>	<b>35 381</b>	<b>39 939</b>	<b>35 381</b>

(Belopp i tkr)

<b>NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>	Kapital- andel %	Rösträts- andel %	Nominellt värde	Antal aktier	<b>2023-12-31</b>
<b>Kretia 2 Fastighets AB</b>	100	100	100	500	
Förvärvat 2017-01-11					
Org.nr. 556938-3929 Säte: Uppsala					
Anskaffningsvärde					152 124
Aktieägartillskott					5 000
Nedskrivning av andelar					-38 524
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>					<b>118 600</b>
<b>SUMMA</b>					<b>118 600</b>

Se förvaltningsberättelsen för vad som föranlett nedskrivningen av andelarna.  
För 2023 gör Kretia 2 Fastighets AB ett resultat efter bokslutsdispositioner och skatt på 398 tkr.

<b>NOT 17 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG</b>	<b>MODERBOLAGET</b>	
	<b>2023-12-31</b>	2022-12-31
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB	-	1 589
Uppsalahem Elmer AB	-	5 905
Kretia 2 Fastighets AB	6 545	5 713
<b>SUMMA</b>	<b>6 545</b>	<b>13 207</b>

Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB samt Uppsalahem Elmer AB har fusionerats in i Uppsalahem AB under året.  
I koncernredovisningen är innehaven eliminerade.

<b>NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>KONCERNEN</b>		<b>MODERBOLAGET</b>	
	<b>2023-12-31</b>	2022-12-31	<b>2023-12-31</b>	2022-12-31
<b>REVERSFORDRINGAR</b>				
Ingående anskaffningsvärde	75	75	75	75
<b>SUMMA REVERSFORDRINGAR</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>75</b>
<b>OBLIGATIONER</b>				
<b>SUMMA OBLIGATIONER</b>				
<b>REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>75</b>

<b>NOT 19 VARULAGER</b>	<b>2023-12-31</b>	2022-12-31	<b>2023-12-31</b>	2022-12-31
Oljelager	51	139	51	139
Inkuransavdrag	-1	-4	-1	-4
<b>SUMMA</b>	<b>50</b>	<b>135</b>	<b>50</b>	<b>135</b>

<b>NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG</b>	<b>2023-12-31</b>	2022-12-31	<b>2023-12-31</b>	2022-12-31
<b>DOTTERFÖRETAG</b>				
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	-	-	-	6 790
	-	-	-	6 790
<b>ÖVRIGA FÖRETAG INOM KOMMUNKONCERNEN</b>	<b>9 034</b>	<b>37</b>	<b>9 034</b>	<b>37</b>

Kretia i Kvarngärdet AB har fusionerats in i Uppsalahem AB under året.

<b>NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	2022-12-31	<b>2023-12-31</b>	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	7 522	5 075	7 521	5 923
Upplupna intäkter	2 546	959	2 535	110
<b>SUMMA</b>	<b>10 067</b>	<b>6 034</b>	<b>10 056</b>	<b>6 033</b>

(Belopp i tkr)

NOT 22 LIKVIDA MEDEL	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Banktillgodohavanden	15 914	8 708	15 914	8 708
<b>SUMMA</b>	<b>15 914</b>	<b>8 708</b>	<b>15 914</b>	<b>8 708</b>

Uppsalahem AB har även valutakonton i kommunkoncernen och som redovisas som fordran/skuld på separata poster i balansräkningen.

Se även not 28 vad gäller checkräkningskredit.

NOT 23 VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
--------------------------------------	------------	------------	------------	------------

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 67 701 tkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 53 755 tkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägartillskottet motsvarar 79,4 procent av det erhållna koncernbidraget från Uppsalahem AB.

Uppsalahem AB har även lämnat ett koncernbidrag till dotterföretaget Kretia 2 Fastighets AB med 953 tkr. Detta elimineras i koncernens resultaträkning.

NOT 24 UPPSKRIVNINGSFOND	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	214 413	221 289	214 413	221 289
Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar	-9 336	-6 876	-9 336	-6 876
<b>BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>205 077</b>	<b>214 413</b>	<b>205 077</b>	<b>214 413</b>

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklARATIONEN.

Posten förvaltningsfastigheter hade uppgått till 12 420 447 tkr i moderbolaget samt 12 529 995 tkr i koncernen om uppskrivning inte hade gjorts.

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
-------------------------	------------	------------	------------	------------

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	4 531	6 401	3 209	5 020
Avskrivningar	-166	-166	-166	-166
Återförda belopp	-1 332	-1 705	-1 213	-1 645
Tillkommande skattefordringar		0		
<b>Vid årets utgång</b>	<b>3 033</b>	<b>4 530</b>	<b>1 830</b>	<b>3 209</b>

#### UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde samt bokslutsdispositioner i koncernen.

Vid årets ingång	-305 899	-211 499	-305 899	-211 012
Avskrivningar	2 587	2 587	2 587	2 587
Återförda belopp		216		
Tillkommande skatteskulder	-37 694	-97 203	-37 694	-97 203
Förändring pga. ändrad skattesats	-12			
<b>VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>-341 018</b>	<b>-305 899</b>	<b>-341 006</b>	<b>-305 628</b>
<b>SUMMA UPPSKJUTEN SKATT</b>	<b>-337 985</b>	<b>-301 369</b>	<b>-339 176</b>	<b>-302 419</b>

IB-värde moderbolag uppskjuten skatt har ökat med 271 tkr jämfört med UB 2022. Detta avser kvarvarande uppskjuten skatt för Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB som fusionerats in i moderbolaget under året och där uppskjutna skatten har lagts till.

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>				
Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år samt senare än fem år efter balansdagen.				
Ett till fem år	4 550 000	4 500 000	4 550 000	4 500 000
Senare än fem år				
<b>SUMMA</b>	<b>4 550 000</b>	<b>4 500 000</b>	<b>4 550 000</b>	<b>4 500 000</b>

**NOT 27 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL**

	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ränteswapar	63 913	124 440	63 913	124 440

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering.

**NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
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	-118 415	-5 445	-118 415	-5 445

**NOT 29 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG**

	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppsalahem Elmer AB	-	-	-	3 226
Kretia 2 Fastighets AB			8 516	7 610
Skulder till övriga koncernföretag	14 349	41 570	14 350	41 570
<b>SUMMA</b>	<b>14 349</b>	<b>41 570</b>	<b>22 866</b>	<b>52 406</b>

Uppsalahem Elmer AB fusionerades in i moderbolaget under 2023.

**NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	15 559	15 249	15 559	15 249
Upplupna räntekostnader		813		813
Övriga upplupna kostnader	44 416	38 804	44 256	38 635
Förutbetalda hyresintäkter	90 629	90 968	90 629	90 968
<b>SUMMA</b>	<b>150 604</b>	<b>145 834</b>	<b>150 444</b>	<b>145 665</b>

(Belopp i tkr)

**KONCERNEN****MODERBOLAGET****NOT 31 FUSION**

2023-08-25

Under året har fusion genomförts avseende dotterföretagen Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB samt Uppsalahem Elmer AB

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i företagen per fusionsdagen 2023-08-25 uppgick till:

tkr		
KRETIA I UPPSALA KVARNGÄRDET AB		
Nettoomsättning		494
Rörelseresultat		321
Anläggningstillgångar		8 844
Omsättningstillgångar		143
Eget kapital		510
Skulder		8 477
UPPSALAHM ELMER AB		
Nettoomsättning		15
Rörelseresultat		-142
Anläggningstillgångar		6 608
Omsättningstillgångar		3 890
Eget kapital		3 769
Skulder		6 729

**KONCERNEN****MODERBOLAGET****NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER****2023-12-31**

2022-12-31

**2023-12-31**

2022-12-31

Fastighetsinteckningar	200 030	205 030	200 030	205 030
Garantisumma Fastigo, arbetsgivarorganisation	2 598	2 449	2 598	2 449
<b>SUMMA</b>	<b>202 628</b>	<b>207 479</b>	<b>202 628</b>	<b>207 479</b>

**NOT 33 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR**

Värdering av fastigheter görs genom ortsprismetod, vilket gör att fastigheternas värde i hög grad är beroende av genomförda transaktioner. De få transaktioner som genomförts i närtid visar på att den negativa prisutvecklingen troligen börjar mattas av, vilket indikerar en något mer stabil framtida värdeutveckling.

Hyreslagstiftningen föreskriver att Uppsalahem i huvudsak ska ha förhandlade hyror. Omsättningstillväxten påverkas av utfallet av förhandlingar med hyresgästföreningen vilket är en osäkerhetsfaktor.

**NOT 34 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Vi har inte kännedom om några väsentliga händelser där vi skulle ha en skyldighet att justera resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och tillhörande noter. Se dock förvaltningsberättelsen för händelser efter balansdagen som vi valt att upplysa läsaren om.



<b>NOT 35 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST</b>	<b>2023-12-31</b>
Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i moderbolaget (belopp i kr):	
Balanserat resultat	4 767 927 521
Årets resultat	124 134 531
<b>TOTALT</b>	<b>4 892 062 052</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 3 620 kr per aktie, totalt	6 038 160
i ny räkning överförs	4 886 023 892
<b>TOTALT</b>	<b>4 892 062 052</b>

## FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING I UPPSALAHEM AB

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär ingen märkbar minskning av moderbolagets och koncernens soliditet. Soliditeten bedöms vara betryggande och likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Utbetalning av utdelning sker under 2024.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elnaz Alizadeh  
ordförande

Rolf Samuelsson  
1:e vice ordförande

Robin Kronvall  
2:e vice ordförande

Jenny Hennerfors  
3:e vice ordförande

Cia Gad Böckman

Joakim Holmertz

Christina Jutterström

Harald Klomp

Magnus Malm

Mattias Tegefjord  
vd

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 78-110 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 2023 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, hållbarhetsredovisning, än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-77. 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

#### UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

#### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

#### REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

#### REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-77 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor

# DEFINITIONER

## **DRIFTÖVERSKOTT**

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

## **BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE**

Byggnadernas bedömda försäljningsvärde enligt externt gjorda värderingar. Marken ingår inte i den externa marknadsvärderingen.

## **SOLIDITET**

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen (1) eller justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen justerat med övervärden i fastigheterna (2)

## **DIREKTAVKASTNING**

Driftöverskottet i procent av antingen fastigheternas bokförda värden exkl pågående projekt (1) eller försäljningsvärde (2) vid utgången av året.

## **AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL**

Resultat efter finansiella poster enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital.

## **AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL**

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

## **AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL**

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av balansomslutningen exklusive icke räntebärande skulder.

## **BELÅNINGSGRAD**

Räntebärande skulder minus likvida medel, kortfristiga placeringar samt andra långfristiga värdepappersinnehav enligt balansräkningen i procent av antingen fastigheternas bokförda värden (1) eller deras bedömda försäljningsvärde (2).

## **VAKANSGRAD HYROR**

Bedömd hyra för outhyrda bostäder i procent av summan av detta belopp och redovisade hyresintäkter.

## **VAKANSGRAD ANTAL LÄGENHETER**

Totalt antal outhyrda bostäder i procent av totalt antal lägenheter vid årsskiftet.

## **OPERATIVT KAPITAL**

Räntebärande skulder minus likvida medel, kortfristiga placeringar samt finansiella anläggningstillgångar adderas med det egna kapitalet.

## **ÖVERSKOTTSGRAD**

Driftöverskottet i procent av hyresintäkterna.

## **SNITTRÄNTA**

Årets finansnetto (snittränta brutto) alternativt årets räntenetto (snittränta netto) i förhållande till årets genomsnittliga räntebärande nettoskuld. Vid beräkning av genomsnittlig skuld har hänsyn tagits till utgående skuld varje månad under året.

## FASTIGHETSBESTÅND

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m<sup>2</sup>)

Stadsdel /Fastighet	Byggår	Värde- år	Adresser	Marknads- värde	Skattvärde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/ m <sup>2</sup> /år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m <sup>2</sup> /år	Bilplatser antal
<b>CENTRALA STADEN</b>				<b>7 158 070</b>	<b>6 013 200</b>	<b>3 535</b>	<b>165 009</b>	<b>1 860</b>	<b>306 868</b>	<b>396</b>	<b>21 233</b>		<b>930</b>
Dragarbrunn 33:2	2013	2013	Stationsgatan 42 - 62		249 800	70	4 382	2 362	10 352	17	1 520	2 491	28
Dragarbrunn 8:9	1860	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		152 600	10	742	1 431	1 062				
Dragarbrunn 8:8	1982	1983	Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 9B-C			5	408	1 360	555				
Dragarbrunn 8:6	1911	1959	Linnég. 13		14 565	7	483	1 286	621	1	98	1 939	
Dragarbrunn 8:7	1982	1983	Kungsgatan 19 - 25			46	3 358	1 337	4 490	14	1 602	1 890	
Kvarngärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarnsg. 22/Vaksalag. 34		63 071	21	2 043	1 301	2 658	5	488	1 936	16
Fälhagen 5:4	1970	1970	Vaksalag 29 - 31		162 000	26	699	1 774	1 240	2	700	1 953	38
Fälhagen 5:4	2020	2020	Väderkvarnsg 22-28, Hj.Brant.g. 2		101 000	114	6 243	2 217	13 843	4	866	2 536	
Kungsängen 8:12	1986	1986	Kålsängsg 4-6, Kungsängsg 33		353 800	119	9 088	1 331	12 094	17	1 670	1 483	14
Kungsängen 8:10	1837	1986	Bäverns gränd 3 A - B			10	471	1 499	706				2
Kungsängen 8:11	1883	1986	Kungsängsg. 31/Bäverns gränd 5			8	622	1 273	792	3	334	2 039	
Kungsängen 8:6	1863	1986	Östra Ågatan 69, Kålsängsg 2			8	605	1 258	761				
Kungsängen 8:2	1863	1986	Östra Ågatan 61			3	319	1 163	371				3
Kungsängen 8:3	1863	1986	Östra Ågatan 63			3	258	1 217	314				1
Luthagen 44:2	2005	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24		95 410	45	2 895	1 646	4 764				30
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L		368 400	166	9 991	1 722	17 200	1	925	2 143	98
Kungsängen 1:34	2011	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Hugin. 8		357 681	138	9 857	1 783	17 579	3	178	2 258	87
Kungsängen 28:8	2018	2018	Virag 2-6, Kungsängsespl 16-24, Mällarg 12-16, kungsängsg 61A-J-63B		770 105	276	18 657	2 036	37 982	11	1 069	2 177	176
Svarbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		229 601	101	6 827	1 690	11 535				22
Kvarngärdet 10:2	1968	1999	Storg. 1		56 274	55	1 757	1 497	2 630	2	474	276	5
Luthagen 3:1	2012	2013	Rörgatan 9-19, Pelarg 2-6, Börjög 62-64, Mimmi Ekholms pl 1-17		477 754	203	12 815	1 880	24 097	10	1 021	2 306	70
Luthagen 83:1	2014	2014	Rörgatan 3-5, Mimmi Ekholms pl 2-26, Hällbyg 29-35		264 200	113	5 689	2 081	11 837	6	2 491	2 376	76
Luthagen 86:1	2018	2018	Pölg 2-8, Pelarg 32-40, Hällbyg 45-47		471 200	187	12 208	1 995	24 360	29	693	2 170	59
Luthagen 88:1	2012	2015	Pelarg 14-20, Pölg 9-13, Formg 5, Lockg 2-4		321 400	139	8 006	2 132	17 072				71
Svarbäcken 1:6	2012	2013	Ingvarsgratan 3A-G		53 496	18	946	2 225	2 105	7	19	316	13
Svarbäcken 1:6	1932	2009	Ingvarsgratan 1 A-B			8	489	1 661	812				2
Luthagen 22:8	1923	2008	Junkilsgratan 7		35 420	18	1 069	1 770	1 892	1	4	750	5
Dragarbrunn 4:5	2005	2004	Kungsgatan 13		40 882	17	1 071	1 671	1 790	2	103	2 233	
Dragarbrunn 4:9	1931	2005	Kungsgatan 15		17 400	7	566	1 389	786				
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A-B		56 465	30	1 638	1 621	2 656	5	79	899	11
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1 A-E		16 400	9	733	1 289	945				5
Luthagen 62:5	1951	1988/ 1998/ 1999/ 2001	Studentstaden 1 - 31		364 682	466	10 471	2 051	21 481	80	1 851	691	
Luthagen 61:2	1963	1984	Rackarbergsgatan 8 - 28		238 800	344	6 791	2 144	14 562	81	2 684	851	
Luthagen 61:1	1960	1960	Rackarbergsgatan 30 - 56		298 066	459	9 627	2 122	20 428	31	807	460	
Luthagen 61:3	1965	1964	Rackarbergsgatan 58 - 108		214 728	150	8 561	1 329	11 375	64	1 557	682	98
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2007	2008	Rackarbergsgatan 9-11		168 000	136	4 624	1 973	9 121				
<b>SVARTBÄCKEN/TUNA BACKAR</b>				<b>1 626 890</b>	<b>1 487 888</b>	<b>976</b>	<b>60 632</b>	<b>1 300</b>	<b>78 812</b>	<b>156</b>	<b>5 865</b>		<b>418</b>
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungag. 21-23, Tunab.gård 1-20, Tunag. 2-22, Våpnarg. 2-24		635 275	489	27 251	1 287	35 069	85	3 133	634	145
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungag. 28, 30A - 34C		114 189	86	4 963	1 278	6 342	7	308	630	49
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungag. 28, 30D - 32D		116 855	70	4 830	1 351	6 526	1	88	807	44
Svarbäcken 36:47	1984	1985	Svarbäcksg. 62 A-C		57 604	36	2 328	1 235	2 876	2	97	1 330	
Svarbäcken 36:48	1984	1985	Svarbäcksg. 66 A-B		39 715	24	1 612	1 170	1 886	3	101	1 079	14
Svarbäcken 36:6	1954	1985	Svarbäcksg. 50 A-L		68 395	49	2 808	1 175	3 300	23	685	604	11
Svarbäcken 49:19	1982	1983	Timmermansg. 1-7, Replagareg. 1-13		344 921	182	13 450	1 339	18 013	19	815	936	100
Svarbäcken 36:17 - 36:44	1984	1985	Svarbäcksgatan 46 - 48		41 921	10	1 163	973	1 132				
Svarbäcken 36:46	1954		Svarbäcksgatan 50 M - N							2	584	1 111	
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörnsgr. 9-11		69 013	30	2 227	1 647	3 668	14	54	593	55

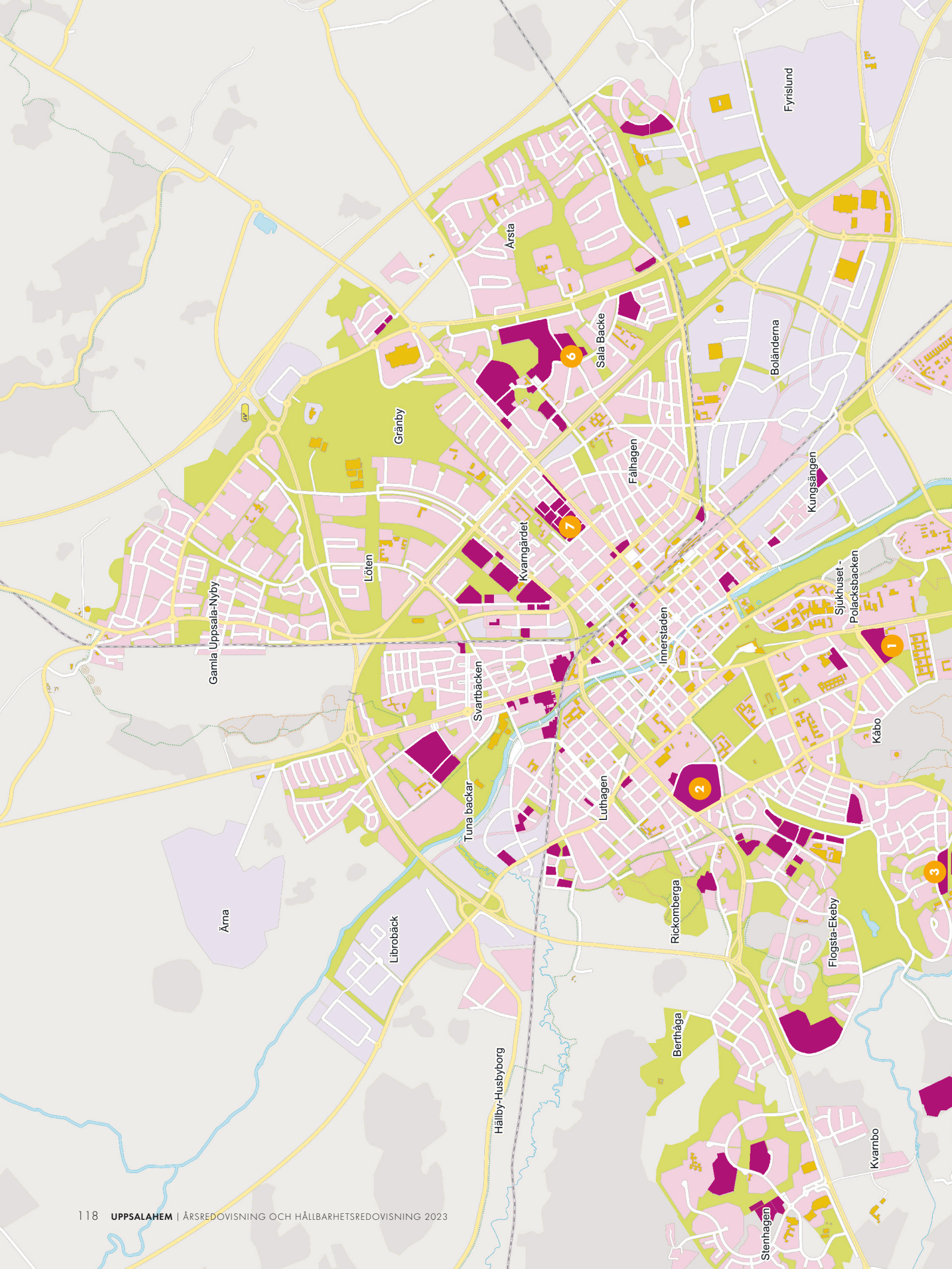
Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värde- år	Adresser	Marknads- värde	Skatt- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/ m <sup>2</sup> /år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m <sup>2</sup> /år	Bilplatser antal
<b>KVARNGÅRDET</b>				<b>2 659 500</b>	<b>1 972 550</b>	<b>1 499</b>	<b>97 102</b>	<b>1 430</b>	<b>138 874</b>	<b>116</b>	<b>3 827</b>		<b>430</b>
Kvarngården 38:1	1962	2013	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhäst.g. 2-8		64 681	40	2 761	1 558	4 303	1	38	1 711	3
Kvarngården 39:1	1962	2013	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnskog. 6-8		69 355	38	2 771	1 524	4 224	6	106	1 396	11
Kvarngården 48:1	1962	2013	Kvarnängsg. 11-15, Kvarnhäst.g. 1-5, Kvarnskog. 2-4, Gårdets bilg. 4-6		65 878	44	2 764	1 583	4 376	3	57	1 439	103
Kvarngården 40:1	1962	2013	Liggarg. 7 - 33		37 990	15	1 363	1 429	1 948				
Kvarngården 41:1	1962	2013	Liggarg. 2-12, Kvarnskog. 7-9, Kvarnängsg. 14-18		72 383	45	3 116	1 547	4 820	1	28	1 643	5
Kvarngården 49:1	1963	2013	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gårdets bilg. 8-10		72 991	44	3 060	1 551	4 747	5	82	927	6
Kvarngården 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3 A-C, 5 A-K, Löparg. 2-4, Kvarnängsg. 20-24		90 327	51	3 671	1 530	5 618	3	45	1 556	20
Kvarngården 50:1	1962	2012	Kvarnängsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skruvg. 2-4, Gårdets bilg. 12-14		69 927	44	2 997	1 553	4 654	4	54	1 315	5
Kvarngården 51:1	1962	2012	Kvarnängsg. 29-33, Skruvg. 1-9, Lurg. 4, Gårdets bilg. 16 - 22		72 054	46	2 890	1 574	4 550	3	48	1 500	5
Kvarngården 43:1	1963	2012	Löparg. 6 - 10		23 400	12	1 063	1 483	1 576				15
Kvarngården 44:1	1963	2012	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34		55 957	42	2 267	1 644	3 728	2	7	714	23
Kvarngården 51:2			P-plats & Garage										70
Kvarngården 70:1	2018	2018	Råbyvägen 50-64		111 512	64	3 343	2 256	7 542	7	163	2 104	17
Kvarngården 56:8	2013	2013	Portalgatan 81 - 89		214 589	96	5 699	2 005	11 425				52
Kvarngården 9:1	1966	1974	Djäknegatan 1 - 15		308 936	192	12 912	1 242	16 033	24	478	870	
Kvarngården 9:2	1966	1974	Djäknegatan 17 - 23			96	6 456	1 242	8 018	22	286	692	
Kvarngården 8:1	1967	1965	Väktargatan 2 - 36		215 197	210	13 524	1 275	17 246	6	255	90	20
Kvarngården 6:1	1967	1965	Väktargatan 40 - 74		216 516	210	13 524	1 278	17 288	5	200	65	47
Kvarngården 5:1	1968	1967	Djäknegatan 31 - 99		210 857	210	12 921	1 299	16 778	21	534	783	28
Kvarngården 7:3	1968		Djäknegatan 29							3	1 446	1 440	
<b>SALA BACKE/ÅRSTA</b>				<b>4 243 400</b>	<b>3 043 198</b>	<b>2 597</b>	<b>153 985</b>	<b>1 452</b>	<b>223 647</b>	<b>261</b>	<b>7 517</b>		<b>1 258</b>
Sala Backe 6:5	2012	2013	Kastanjegatan 2		232 219	118	8 511	1 821	15 498	1	86	2 930	65
Sala Backe 10:1	1951	1953	Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13		580 200	463	25 720	1 299	33 408	61	2 642	1 377	207
Sala Backe 9:1	1952	1953	Skomakarg. 1-7, Lästmakarg. 9-11, Salabacksg. 13-23			186	8 691	1 356	11 787	13	229	873	71
Sala Backe 8:3	1986	1986	Årstogatan 16 A-C, Hj. Brantingsgatan 50-56		108 260	89	6 344	1 304	8 274	2	159	755	65
Sala Backe 20:1	1956	1995	Apelg. 15 - 21, Verkmästarg. 4-6		345 376	321	18 320	1 367	25 043	6	203	778	139
Sala Backe 17:1 (0330)	1953	1976	Branllingstorg 13-22, Gröna gatan 2,4,6,8,10, 14A		906 200	232	13 156	1 506	19 817	35	1 332	1 176	100
Sala Backe 17:2	1992	1992	Branllingstorg 7 - 9		39 792	28	1 776	1 324	2 351	4	1 169	746	31
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1976	Gröna gatan 12, 14B-C, 16-24 Johannesb.g. 48-54			320	17 046	1 539	26 241	74	532	709	139
Sala Backe 17:1 (0332)	1955	1976	Johannesbäcksg. 56-78			350	19 197	1 286	24 689	33	396	639	81
Sala Backe 28:1	1957	2021	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27, Järneksg 1		186 312	68	4 711	1 614	7 602	2	26	1 000	50
Sala Backe 28:2	1958	2021	Mistelg. 4, Klövärg. 2, Järneksg. 3			40	2 865	1 597	4 575	2	82	854	26
Brillinge 3:3	2019	2019	Storkällsv. 2A - 4D		203 280	109	6 881	1 923	13 230	17	79	734	38
Årsta 89:1	1993	1993	Klarbärgsg. 44 - 94		83 984	60	4 920	1 217	5 989	2	286	1 392	62
Sala Backe 16:1	2005	2005	Gröna gatan 17-19, Apelgatan 18-20		219 760	142	9 580	1 573	15 071	2	46	848	141
Årsta 90:1	2004	2003	Stålg. 24A-38D, Klarb.g. 2A-8D		123 000	64	5 551	1 642	9 115	6	20	900	38
Sala Backe 42:1	1953	1953/ 1991	Skomakarg. 9 - 21		14 815	7	716	1 337	957	1	230	1 704	5
<b>LIBROBÄCK/STENHAGEN</b>				<b>1 445 000</b>	<b>1 229 300</b>	<b>713</b>	<b>51 064</b>	<b>1 478</b>	<b>75 467</b>	<b>39</b>	<b>2 332</b>		<b>546</b>
Rickombergas 33:1	1991	1991	Otto Myrbergs v. 11 - 73		139 769	70	5 303	1 314	6 968	14	809	1 129	71
Berthåga 22:2	1989	1989	Stenhagsv. 101 - 197		225 297	163	13 019	1 224	15 932	10	838	1 483	144
Berthåga 33:1	1991	1991	Stenrösv. 2 - 68		197 400	130	10 955	1 227	13 445	2	201	1 090	116
Berthåga 61:2	2016	2016	Citrinvägen 11-23		179 448	99	5 674	2 108	11 959	4	460	3 252	59
Berthåga 63:1	2016	2016	Opalvägen 6-18		100 600	56	3 704	1 817	6 731				46
Berthåga 65:1	2016	2016	Opalvägen 3-13		57 600	32	2 117	1 817	3 846				25
Librobäck 12:10	2006	2008	Klockargatan 7 - 13, Fyrisvallsgatan 14 - 16		231 000	116	7 298	1 547	11 289	1	0		60
Librobäck 12:2	2009	2009	Klockargatan 6 - 8		98 186	47	2 994	1 769	5 297	8	24		25

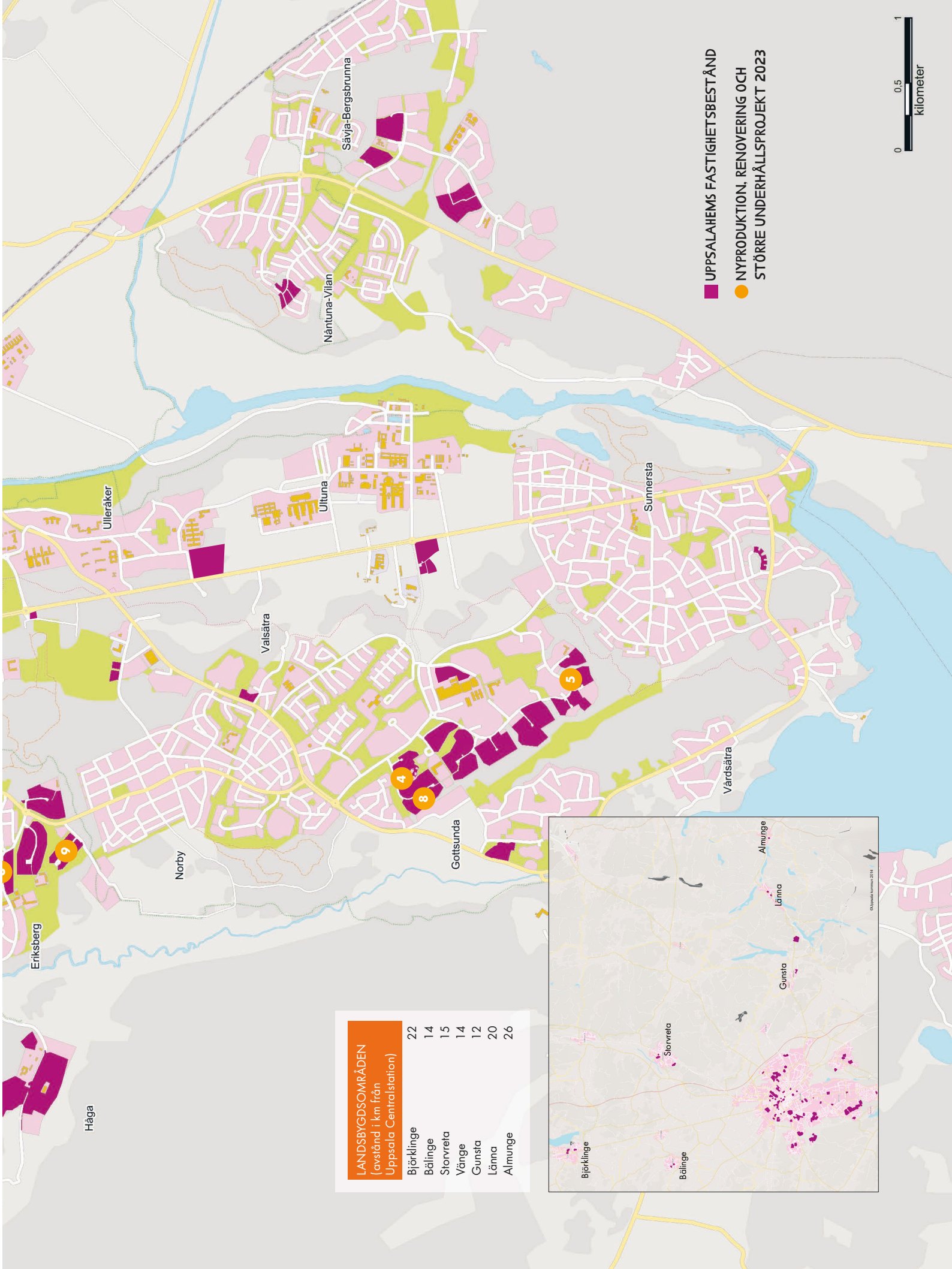
FASTIGHETSBESTÄND

Stadsdel /Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknadsvärde	Skattvärde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m <sup>2</sup> /år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m <sup>2</sup> /år	Bilplatser antal
<b>ERIKSBERG</b>				4 420 000	4 018 306	2 648	139 540	1 521	212 261	129	9 227		863
Kåbo 53:1, hus C	2016	2017	Döbelsgatan 2C		337 000	132	8 388	1 974	16 557				120
Kåbo 53:1, hus A	1963		Döbelsg. 2A							2	2 742	1 944	
Kåbo 53:1, hus B	1963	2013	Döbelsg. 2B		105 921	62	2 408	2 221	5 349	1	344	2 398	
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelsg. 4 - 20		272 662	126	8 082	1 569	12 678	30	650	1 251	70
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljstensvägen 1A		72 000	33	2 341	1 685	3 945				39
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljstensv. 1 - 5		116 651	84	5 277	1 170	6 175	5	275	1 120	32
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljstensv. 2 - 6		115 624	90	5 236	1 182	6 191	2	47	426	40
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljstensv. 8 - 10		68 327	45	3 127	1 138	3 557	1	30	300	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljstensv. 14 - 16		75 899	54	3 542	1 149	4 069	1	19	316	30
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljstensv. 7 - 11		188 646	138	8 584	1 165	9 999	5	82	427	65
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granitvägen 4 - 8		225 207	189	10 206	1 457	14 874	5	246	882	64
Eriksberg 27:1	1959	1959	Granitvägen 10 - 12		157 629	126	6 818	1 581	10 782	1	9	778	57
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7 - 11		317 718	242	13 591	1 279	17 378	21	569	1 056	88
Eriksberg 33:2	1961	1961/ 2013	Marmorvägen 1 - 5		241 532	140	9 730	1 118	10 879	7	97	680	
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6 - 16		204 445	156	9 390	1 142	10 723	19	452	383	131
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelsg. 20D		33 200	17	1 159	1 474	1 708				
Kåbo 59:1	2015	2015	T Segerstedt Alle, Rosendalsv		199 497	121	4 060	2 515	10 210	2	342	2 173	
Kåbo 59:2	2014	2014	Rosendalsv 23A-Q - 27A-S		204 000	143	4 664	2 539	11 840	1	4	1 000	14
Eriksberg 38:1	1965	1964	Blodstensvägen 2 - 42		368 781	126	8 213	1 257	10 321	4	362	1 848	41
Eriksberg 39:1	1965	1964	Blodstensvägen 1 - 41			126	7 929	1 273	10 090	19	605	369	19
Kåbo 53:1	2015	2016	Dag Hammarsköldsv 29A-B		169 000	90	3 744	2 141	8 016	1	12	250	
Kåbo 5:10	2015	2015	Von Kraemer allé 25 - 37		341 084	243	8 183	2 124	17 384	1	126	2 540	20
Kåbo 68:2	2020	2020	Soldathemsvägen 8		203 483	133	3 756	2 113	7 937	1	2 214	2 055	
Badar/paviljonger			Marmorv 1C-K, 3C-T, 5C-K			32	1 112	1 438	1 599				
<b>EKEBY/HÅGABY</b>				2 278 380	1 892 570	1 539	94 564	1 320	124 798	243	10 621		739
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkag. 8-24, Karlsrog.76		177 825	132	7 718	1 301	10 042	29	852	813	68
Flogsta 33:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 40 - 196		140 766	78	6 048	1 243	7 516	1	147	1 401	
Flogsta 12:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 38										77
Flogsta 40:1	1982	1983	Käpenhammsgatan 8 - 44		74 953	41	3 003	1 278	3 838	3	535	1 508	36
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1 - 103		247 815	142	10 436	1 297	13 538	9	570	912	97
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		127 765	108	3 938	1 672	6 583	4	274	2 803	32
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusg. 6-10		23 911	14	977	1 339	1 308	5	96	677	11
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2 - 10		38 318	20	1 526	1 295	1 976				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1 - 27		94 247	48	3 814	1 288	4 913	2	97	1 216	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2 - 18		70 876	37	2 845	1 301	3 702	1	50	840	20
Håga 10:42	1960	1970	Hågavägen 188-194		8 232					88	2 557	987	
Håga 10:9	1996	1997/ 1998	Hågav. 114 - 278		57 833	74	6 267	1 271	7 967	2	0	0	7
Håga 10:40	1955	1970	Hågav. 87		2 671	1	63	1 222	77				
Flogsta 23:5	1974	1972	Flogstavägen 25 - 95		746 358	750	45 579	1 283	58 490	99	5 443	1 090	302
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		81 000	94	2 350	2 063	4 848				24
<b>GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA</b>				2 675 400	1 974 836	2 620	178 113	1 109	197 476	342	13 042		1 766
Gottsunda 47:2	1946		Vårdsåtravägen 74							1	1 145	1 127	
Gottsunda 47:2	1998		Vårdsåtravägen 76							2	1 526	1 231	
Valsåtra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A-V		31 251	30	1 890	1 583	2 991				30
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug.Södermansv. 2-8		218 789	333	20 631	1 059	21 841	25	2 541	346	216
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug.Söderman Jämna, 10-122		126 108	186	13 029	980	12 764	20	551	243	179
Gottsunda 26:1	1972	1973	Aug.Söderman Udda, 3-129		141 566	194	14 536	1 000	14 532	7	391	343	125
Gottsunda 30:1	1972	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		203 687	329	20 316	1 031	20 945	22	1 832	778	209
Gottsunda 29:1	1972	1974	Pet. Berger Udda, 15-91		183 351	272	18 472	1 050	19 389	12	987	207	186
Gottsunda 28:1	1972	1973	Pet. Berger Jämna, 4-98		99 291	132	9 985	1 068	10 664	3	79	1 025	84
Gottsunda 39:1	1977	1978	Jenny Linds väg 1-86		201 130	258	18 623	1 156	21 531	20	751	1 153	182
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arpis väg 1-66		149 781	190	13 901	1 150	15 986	38	453	923	153
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solstavägen 1-110		209 857	111	8 954	1 169	10 465	82	403	859	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110			124	9 764	1 190	11 624	48	735	963	111
Gottsunda 44:3	1982	1982	Flöjtvägen 7-66		57 353	68	5 313	1 119	5 943	51	214	991	72

Stadsdel /Fastighet	Byggår	Vårde- år	Adresser	Marknads- värde	Skattvärde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/ m <sup>2</sup> /år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m <sup>2</sup> /år	Bilplatser antal
Sunnersta 51:104	2011	2012	Trasthagsv 16 - 22A-E, 24		141 000	69	4 550	1 842	8 379				48
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug.Söderman 72 - 122		24 000	26	1 244	1 614	2 008				
Gottsunda 44:4		1984	Flöjtvägen 1		10 532	10	1 039	1 052	1 093				
Gottsunda 34:11 (0592)		1975	Valthornsvägen 25-39		177 140	248	14 035	1 081	15 170	10	1 041	1 696	80
Gottsunda 34:11 (0593)		1975	Valthornsvägen 45-47			40	1 831	1 175	2 151	1	393	0	
<b>ULLERÅKER/BÄCKLÖSA</b>				<b>1 157 590</b>	<b>1 019 115</b>	<b>493</b>	<b>28 482</b>	<b>1 983</b>	<b>56 473</b>	<b>50</b>	<b>667</b>		<b>157</b>
Ulluna 2:27	2018	2018	Gottsunda allé 2:12, Vivelv 12:20		706 000	322	19 004	2 063	39 207				112
Ulluna 2:27	2018	2021	Dykarvägen 2-4, Gottsunda allé 16		159 520	64	4 287	1 967	8 433	50	667	1 210	18
Ulluna 2:27	2021	2021	Vivelvägen 4, Vivelvägen 22		144 000	99	4 540	1 833	8 322				27
Kronåsen 4:1	1929	1929	Ulleråkersvägen 48 - 50		9 595	8	651	785	511				
<b>SÄVJA</b>				<b>896 300</b>	<b>660 384</b>	<b>581</b>	<b>43 009</b>	<b>1 300</b>	<b>55 894</b>	<b>22</b>	<b>1 767</b>		<b>462</b>
Sävja 64:1	2011	2011	Linvägen 46-54		14 285	5	363	1 882	683				
Sävja 65:1	2011	2011	Lin. 41-49, Kamgarnsv. 21-41		37 260	15	1 620	1 670	2 706				21
Sävja 66:1	2011	2011	Lin. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarnsv. 26-34		33 312	14	1 406	1 703	2 394				
Sävja 67:1	2011	2011	Lin. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarnsv. 18-24		38 666	16	1 515	1 731	2 623				23
Sävja 1:85	1990	1990	Gottlandsresan 2 - 114		257 281	165	13 091	1 224	16 027	8	802	941	138
Sävja 1:80	1990	1990	Gottlandsresan 1 - 43			58	4 896	1 206	5 905	2	292	692	53
Sävja 1:77	1984	1985	Lapplandsresan 1 - 99		126 420	147	9 084	1 305	11 851	3	95	463	104
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		153 160	161	11 034	1 242	13 705	9	578	1 166	123
<b>YTTEROMRÅDEN</b>				<b>641 100</b>	<b>456 902</b>	<b>511</b>	<b>36 275</b>	<b>1 251</b>	<b>45 373</b>	<b>32</b>	<b>1 498</b>		<b>393</b>
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långåsvägen 19 A-G		29 059	35	2 376	1 448	3 440	3	143	874	42
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		60 976	88	5 880	1 152	6 772	5	170	471	48
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsv. 14 - 142		106 592	94	7 892	1 249	9 855	3	358	645	97
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5A - 5S		58 573	59	4 470	1 252	5 596	1	48	0	59
Storvreta 47:78	1965	2008	Ärentunavägen 5T - 5V		17 100	21	1 270	1 547	1 965	5	35	686	6
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7A - 7D		25 736	29	1 475	1 237	1 825	1	419	1 711	14
Storvreta 3:77	1959	2016	Kilsgårdesv. 3 A-B		14 043	14	685	1 626	1 114	7	129	736	8
Bälinge 4:1	1990	1989	Allmäningsvägen 21 - 29		11 619	16	1 062	1 185	1 258				17
Vangaby 1:33	1992	1992	Vangabyv. 31 - 81		40 934	48	3 552	1 223	4 344	3	108	704	52
Gunsta 1:75	1966	2012	Ekerivägen 1 - 29		16 654	15	1 061	1 457	1 546				
Almunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborv. 10 - 32		14 359	20	1 568	1 146	1 797				18
Lät 1:35	1983	1983	Malm Jerkers väg 1 - 39		12 198	18	1 243	1 174	1 459	1	7	429	12
Gunsta 2:1	1992	1992	Skråttsv. 9 - 11		4 084	2	229	1 179	270				
Gunsta 3:1	1992	1992	Skråttsv. 13 - 23		11 372	6	601	1 220	733				
Gunsta 4:1	1992	1992	Skråttsv. 25 - 39		11 502	8	787	1 225	964				
Gunsta 5:1	1992	1992	Gunsta Villaväg 16 - 18		16 410	24	1 417	1 248	1 768				20
Lät 1:97	1929	1929	Kalle Blanks väg 1		1 524	4	182	1 038	189	1	12	167	
Lät 1:97	1954	1954	Kalle Blanks väg 3 - 7		4 167	10	525	910	478	2	69	420	
Holms-Västbyn 1:5													
<b>PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR</b>				<b>422 400</b>	<b>146 288</b>					<b>1</b>	<b>24</b>	<b>375</b>	<b>214</b>
Fälthagen 5:4													
Bälinge 1:51			Klockarbolsv. 2 - 8		6 400								
Björklinge-Tibble 5:27			Spelmansv. 3-5		2 726								
Storvreta 39:1			Fulleröv. 3C		1 320								
Svartbäcken 36:6			Svartbäcksgatan 50 M - N										48
Kvarngärdet 1:8			Portalgatan 6 B		6 400								
Sala Backe 1:69	1988	1989	Garage, Parkering		33 042								19
Årsta 96:1 (del av)													
Hällkved 16:6			Gunsta, Hällkved										
Librobäck 7:1			Vallongatan 4		9 400								
Kvarngärdet 9:6	1966		Djäcknegatan 1 - 15							1	24	375	147
Kvarngärdet 9:1 & 9:2													
Kåbo 53:1 (Hus F)					87 000								
Kronåsen 3:2													
Luthagen 61:2													
Luthagen 61:3													
Gottsunda 30:1 (del av)													
<b>TOTALT UPSALAHEM AB KONCERN</b>				<b>29 624 030</b>	<b>23 914 537</b>	<b>17 712</b>	<b>1 047 775</b>	<b>1 447</b>	<b>1 515 943</b>	<b>1 787</b>	<b>77 620</b>		<b>8 176</b>



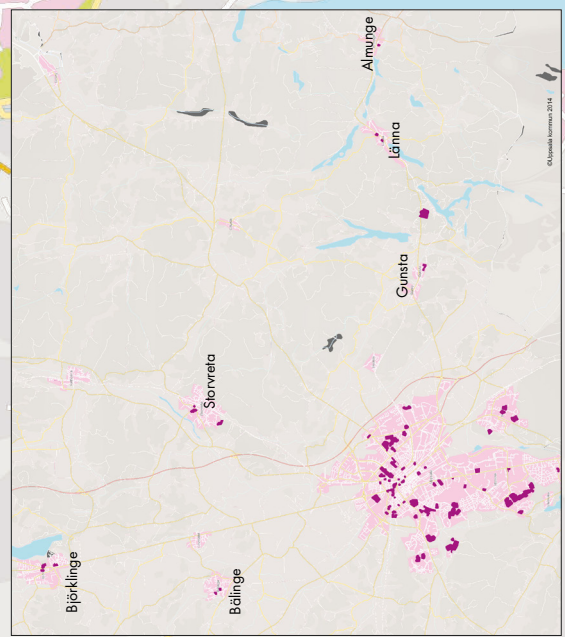




■ UPPSALAHEMETS FASTIGHETSBESTÄND  
● NYPRODUKTION, RENOVERING OCH STÖRRE UNDERHÅLLSPROJEKT 2023



LANDSBYGDSSOMRÅDEN (avstånd i km från Uppsala Centralstation)	
Björklinge	22
Bällinge	14
Storvreta	15
Vänge	14
Gunsta	12
Länna	20
Almunge	26



Eriksberg

Häga

Norby

Valsätra

Näntuna-Vilan

Sävja-Bergsbrunna

Uftuna

Sunnersta

Vårdsätra

Gottsunda

© Kartverket 2024



## 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](http://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.