

# **Årsredovisning**

för

## **Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB**

556457-1452

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

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

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

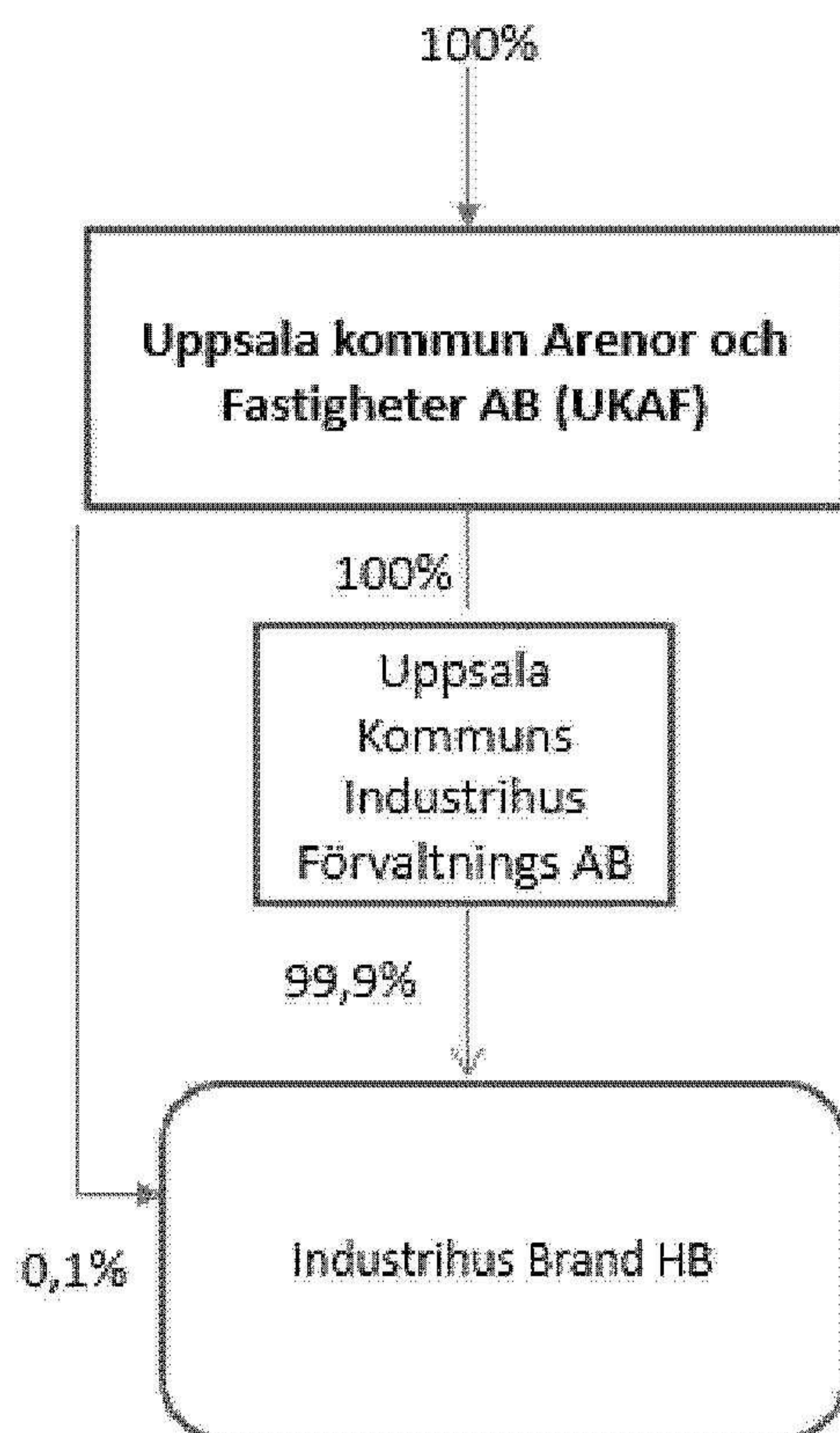
Bolaget startade i september 2021 genom verksamhetsövergång av alla berörda medarbetare till Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB (fortsättningsvis kallat Arenor och fastigheter). Samtidigt slutfördes också den formella fusionsprocessen, efter att Bolagsverket beslutat att godkänna bolagets fusionsplan.

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

Formeringsarbetet beräknas fortsätta pågå även under 2023.

### Ägarförhållande

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



Företaget har sitt säte i Uppsala.

### Styrelse och ledning

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

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

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

*Styrelsen hade vid bokslutsdatumet följande sammansättning:*

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

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

*Styrelsens sammansättning från och med 2023-01-01*

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

*Bolagsledningen består 2022-12-31 av:*

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

### **Mål och måluppfyllelse**

Kommunfullmäktige har beslutat om en ägaridé för bolaget i juni 2021. Ägaridén tydliggör ägarens syn på bolagets roll i Uppsalas långsiktiga utveckling och är bolagets långsiktiga direktiv. Den möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer tillitsbaserad styrning och är en grund för kvalitativa samtal, uppföljning och ägardialog om hur bolagen lever upp till idén. Bolagets ägaridé bedöms att vara delvis uppfylld under 2022, då bolaget följer ägaridén. Att den bara bedöms att vara delvis uppfylld beror på att systematisk styrning med affärsidé och övergripande mål togs fram under 2022 men implementeras fullt ut under 2023. Arbete med att ta fram vision pågår under 2023.

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

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

Figur 1 Tabell över målområden tillika affärsmodell

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

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

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

Kopplingar mellan fokusmål och bolagsövergripande målområden

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

Figur 2 Tabell kopplingar mellan bolagets målområden och fokusmålen

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

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

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

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

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

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

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Stöd och styrprocesser*

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

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

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

#### *Fastighetsförvärv och överlåtelser*

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

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

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

### *Fastighetsinnehav*

Arenor och fastigheter äger 62 fastigheter och förvaltar ytterligare 13 fastigheter. De egenägda fastigheterna omfattar totalt ca 193 000 m<sup>2</sup> BTA och ca 333 hektar mark. Under 2022 har bolaget påbörjat uppförandet av en brandstation i Almunge på beställning från Uppsala kommuns räddningsnämnd. Under 2022 har även uppförandet av Rosendals Multihus påbörjats på uppdrag av Kommunstyrelsen.

### *Fastighetsutveckling*

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

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

### *Organisation och personal*

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

### *Omvärldsförutsättningar*

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

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

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

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

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

## **Ekonomiskt utfall**

### *Koncernen*

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

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

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

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

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

### *Moderbolaget*

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

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

## **Investeringar**

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

### *Pågående projekt*

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

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

### **Fastighetsbeståndet**

Arenor och fastigheter AB äger 62 fastigheter (inklusive Brand HB) och förvaltar ytterligare 13 fastigheter. De egenägda fastigheterna omfattar ca 193 000 m<sup>2</sup> BTA och ca 333 hektar mark.

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

### **Finansiering**

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

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

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

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

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

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

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

### *Besöksnäring*

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

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

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

### *Fastighetsbranschen*

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Hållbarhetsupplysningar**

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

#### *Miljömässig hållbarhet, klimat och energi*

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

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

#### *Uppsala klimatprotokoll*

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

De antagna klimatutmaningarna är:

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

### *Innovation och utveckling*

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

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

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

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

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

Flera fastigheter i bolagets bestånd är miljöcertifierade:

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

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

### *Social hållbarhet*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

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

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

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

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<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	128 088	60 160	<b>188 488</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			60 160	-60 160	<b>0</b>
Årets resultat				3 282	<b>3 282</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200</b>	<b>40</b>	<b>188 248</b>	<b>3 282</b>	<b>191 770</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

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

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

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

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

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

## Kassaflödesanalys

Tkr

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

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

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

#### **Immateriella anläggningstillgångar**

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

3 år

#### Låneutgifter

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

## **Finansiella instrument**

### ***Andelar i dotterföretag***

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

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

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

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

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

## **Leasingavtal**

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

## **Varulager**

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip.

## **Inkomstskatter**

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

### ***Uppskjuten skatt***

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

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

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

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

### **Aktuell skatt**

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

### **Avsättningar**

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

### **Offentliga bidrag**

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

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

#### **Antal anställda**

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

#### **Nettomarginal (%)**

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

#### **Soliditet (%)**

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

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

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

## Not 2 Uppgifter om moderföretag

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

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

## Not 3 Försäljning till koncernbolag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Av total nettoomsättning</b>		
Försäljning till koncernbolag %	81	91
	<b>81</b>	<b>91</b>

## Not 4 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 431 tkr.

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

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

### Not 5 Arvode till revisorer

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

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

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

### Avtal om avgångsvederlag

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

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga ränteintäkter	1 022	23
	<b>1 022</b>	<b>23</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

### Not 9 Bokslutsdispositioner

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

**Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt**

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

**Avstämning av effektiv skatt**

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

**Not 11 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten**

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

**Not 12 Pågående utvecklingsarbete**

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

**Not 13 Byggnader och mark**

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

**Not 14 Byggnadsinventarier och maskiner**

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

**Not 15 Markinventarier, inventarier och datorer**

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

**Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

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

**Not 17 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 18 Långfristiga fordringar hos koncernföretag**

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

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i SCR Svensk Camping

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6	0
Inköp		0
Fusionssaldo	0	6
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

**Not 20 Andra långfristiga fordringar**

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

**Not 21 Varulager**

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

**Not 22 Övriga fordringar**

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

**Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

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

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

**Not 26 Obeskattade reserver**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fusionssaldo ackumulerade överavskrivningar	0	46 639
Ackumulerade överavskrivningar	60 851	0
	<b>60 851</b>	<b>46 639</b>

**Not 27 Avsättningar**

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

**Not 28 Långfristiga skulder till koncernföretag**

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

**Not 29 Förfallotider låneskuld till koncernföretag**

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

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peder Granath  
Ordförande

Mats Dafnäs

Martin Eliasson

Kent Kumpula

Curt Malmenstedt

Kristian P Ljungberg

Karin Karelius

Ingrid Pineiro

Eduardo Manuel Bachelet Pizarro

Anders Forssell

Huseyin Alpergin

Anders Gustafsson

Staffan Linder

Thomas Perslund  
Verkställande direktör

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

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor



Datum:  
2024-01-16

## Intyg

Härmed intygas att de till Uppsala kommun arenor och fastigheter AB:s årsredovisning bifogade underskrifterna är kopplade till nämnda årsredovisning för 2022 och att de uppfyller kraven för avancerade e-underskrifter i enlighet med vad som avses i artikel 3 i eIDAS-förordningen.

Signering av ledamot Ingrid Pineiro skedde 2023-02-28.

Signering av revisor Helene Westberg samt Maria Wigenfeldt skedde 2023-02-28.

Claes Enskär  
Vice verkställande direktör  
Uppsala kommun arenor och fastigheter AB

No Title - Adobe Acrobat Pro (64-bit)

Arkiv Redigera Visa E-signera Fönster Hjälp

Hem Verktyg ~ UKAF-2023-000.. No Title

Den här filen är kompatibel med PDF/A-standarderna och har öppnats i skrivskyddat läge för att förhindra att den ändras.

**Underskrifter**

Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB  
Org.nr 556457-1452

33 (33)

**Verifiera alla**

Rev. 1: Signerat av PEDER GRANATH

Rev. 2: Signerat av THOMAS PERSLUND

Rev. 3: Signerat av KURT MALMENSTEDT

Rev. 4: Signerat av KENT KUMPULA

Rev. 5: Signerat av KARIN KARELIUS

Rev. 6: Signerat av HUSEYIN ALPERGIN

Rev. 7: Signerat av EDUARDO MANUEL BACHELET PIZARRO

Rev. 8: Signerat av Mats Dafnäs

Rev. 9: Signerat av Anders Lennart Gustafsson

Rev. 10: Signerat av MARTIN ELIASSON

Rev. 11: Signerat av Per Folke Staffan Linder

Rev. 12: Signerat av Ulif Anders Charles Forssell

Rev. 13: Signerat av KRISTIAN LJUNGBERG

Rev. 14: Signerat av INGRID PINEIRO

Rev. 15: Signerat av Anna Héliene Maria Westberg

Rev. 16: Signerat av MARIA WIGENFELDT

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peder Granath Ordförande	Mats Dafnäs
Martin Eliasson	Kent Kumpula
Curt Malmenstedt	Kristian P. Ljungberg
Karin Karelius	Ingrid Pineiro
Eduardo Manuel Bachelet Pizarro	Anders Forssell
Huseyin Alpergin	Anders Gustafsson
Staffan Linder	Thomas Perslund Verkställande direktör

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

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor

210 x 297 mm

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](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 och Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](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 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Héléne María Westberg

Helene Westberg

Director

2023-02-28 13:50:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

María Wigefeldt

Director

2023-02-28 13:59:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



2023051208709

## Fastställelseintyg

Undertecknad Thomas Perslund, VD i Uppsala Kommun arenor och fastigheter AB (556457 – 1452) intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat – och balansräkning fastställts på bolagsstämman 30 mars 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag att balansera årets resultat i ny räkning.

Uppsala

2023-05-10

Thomas Perslund  
VD, Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB