Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

20220714233324

Fastställelseintyg

Undertecknad Thomas Perslund, VD i Uppsala Kommuns Fastighets AB (556099-5077) intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat – och balansräkning fastställts på bolagsstämma 31 mars 2022. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag att balansera årets resultat i ny räkning.

Uppsala 2022-06-29

Thomas Perslund
VD, Uppsala Kommuns Fastighets AB

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB
Postadress: 753 75 Uppsala
E-post: arenorochfastigheter@uppsala.se
Org.nr: 556457-1452
www.uppsalaarenorfastigheter.se

20220714232297

Årsredovisning

för

Uppsala Kommuns Fastighets AB

556099-5077

Räkenskapsåret

2021

20220714232938

Uppsala Kommuns Fastighets AB
Org.nr 556099-5077

Förvaltningsberättelse för 2021

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

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

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

Företaget har sitt säte i Uppsala.

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

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

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

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

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

Den 13 december 2021 beslutade kommunfullmäktige om en ny styrelse för bolaget. Den nya styrelsen utgörs av:
Ordinarie ledamöter: Erik Pelling (S) ordförande, Helena Nordström Källström (MP) 1:e vice ordförande, Fredrik Ahlstedt (M) 2:e vice ordförande, Tobias Smedberg (V) ledamot och Jonas Petersson (C) ledamot.
Ersättare: Mohamad Hassan (L) och Jonas Segerstam (KD).

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

20220714223299

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

Försäljningar av fastigheter

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

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

Investeringar i fastigheter

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

Andra väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

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

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

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

20220714233000

Omsättning och resultat

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

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

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

Finansiell ställning

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

Miljöpåverkan

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

Ägarförhållanden

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

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

Förändring av eget kapital

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

20220714233301

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	198 028 864
årets förlust	-171 491 775
	26 537 089
disponeras så att	
i ny räkning överföres	26 537 089

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

20220714233302

Resultaträkning
KSEK

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

20220714233503

Balansräkning
KSEK

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

20220714233304

Balansräkning
KSEK

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	33, 34		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		6 000	6 000
Reservfond		1 221	1 221
		7 221	**7 221**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		198 029	192 038
Årets resultat		-171 492	5 991
		26 537	**198 029**
Summa eget kapital		**33 758**	**205 250**
Obeskattade reserver	35	0	14 998
Avsättningar	36		
Uppskjuten skatteskuld	37	4 408	8 994
Summa avsättningar		**4 408**	**8 994**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	38, 39	150 000	220 000
Övriga skulder	40	224	268
Summa långfristiga skulder		**150 224**	**220 268**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 233	1 320
Leverantörsskulder		9 284	12 673
Skulder till koncernföretag	41	334 336	272 108
Koncernkonto Uppsala kommun	42	144 268	201 879
Aktuella skatteskulder		430	1 469
Övriga skulder	43	8 170	2 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44	853	1 473
Summa kortfristiga skulder		**498 574**	**493 238**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**686 964**	**942 748**

20220714233305

Kassaflödesanalys
KSEK

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

20220714233306

Noter
KSEK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Intäktsredovisning
Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.
Hyresintäkter redovisas netto efter moms och rabatter och i den period uthyrningen avser.

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

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

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

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

20220714233307

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

20220714233308

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

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

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

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	
Stomme och Grund	20-100 år
Stomkompletteringar/innerväggar	15-50 år
Yttertak	30-50 år
Fasad/Fönster/Entrepartier	30-50 år
El-installationer	40-50 år
VVS-Installationer	15-40 år
Hissar	15-30 år
Värmeanläggningar	40-50 år
Hyresgästanpassningar	15 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	15-50 år
Fastighetsinventarier	5-20 år
Markinventarier	5 år

Hyresgästanpassningar som finansieras av hyresgäst mot tidsbestämt hyrestillägg periodiseras över amorteringstiden.

Inventarier	5 år

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

20220714233309

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Rörelsemarginal (%)
Rörelseresultat i procent av omsättningen.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Antal anställda
Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 3 Eventualförpliktelser

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

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

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

20220714233310

Not 6 Hyresintäkter

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

Not 7 Leasing, leasinggivaren

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

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

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

Not 8 Övriga förvaltningsintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	8 701
Övriga förvatningsintäkter	621	363
	621	**9 064**

Not 9 Leasing, leastagaren

Bolaget har inga operationella leasingavtal.

20220714233111

Not 10 Anställda och personalkostnader

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

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

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

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

20220714233312

Not 11 Driftkostnader

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

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

Not 12 Planenliga avskrivningar

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

Not 13 Central adminstration

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

20220714233313

Not 14 Arvode till revisorer

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

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

Not 15 Resultat från försäljning av anläggningstillgångar

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

Not 16 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

20220714233314

Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 18 Bokslutsdispositioner

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

Not 19 Aktuell och uppskjuten skatt

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

Avstämning av effektiv skatt

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

20220714233315

Not 20 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

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

Not 21 Byggnader och mark

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

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

20220714233316

Not 22 Taxeringsvärden

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

Not 23 Inventarier, fastighetsinventarier och hyresgästanpassningar

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

Not 24 Pågående Om-/till-/nybyggnationer

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

20220714233117

Not 25 Andelar i koncernföretag

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

Not 26 Specifikation andelar i koncernföretag

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

	Org.nr	Säte
Gottsunda Marknad AB	556643-0608	Uppsala

Not 27 Fordringar hos koncernföretag

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

Not 28 Övriga finansiella anläggningstillgångar

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

20220714233318

Not 29 Hyres- och kundfordringar

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

Not 30 Fordringar Uppsala kommun koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfodringar	3 592	20 608
	3 592	**20 608**

Not 31 Övriga fordringar

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

Not 32 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 33 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvot-värde
Antal A-Aktier	6 000	1 000
	6 000	

20220714233319

Not 34 Disposition av vinst eller förlust

	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	198 029
årets förlust	-171 492
	26 537
disponeras så att	
i ny räkning överföres	26 537

Not 35 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Ersättningsfond	0	14 998
	0	**14 998**

Not 36 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	8 994	9 798
Under året återförda belopp	-4 586	-804
	4 408	**8 994**

20220711423320

Not 37 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2021-12-31

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

2020-12-31

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

Förändring av uppskjuten skatt

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

Not 38 Upplysningar om finansiella instrument

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

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

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

20220714233321

Not 39 Redovisning räntebindningstider långfristiga skulder

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

Not 40 Övriga långfristiga skulder

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

Not 41 Skulder Uppsala kommun koncernen

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

Not 42 Checkräkningskredit Uppsala kommun

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

Not 43 Övriga skulder

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

20220714233222

Not 44 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 45 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

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

Not 46 Kassaflödesanalys där koncernkonto redovisas som likvida medel

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

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

20220714233323

Uppsala 25 / 2 2022

Erik Pelling
Ordförande

Helena Nordström Källström
1:e vice ordförande

Fredrik Ahlstedt
2:e vice ordförande

Jonas Petersson

Tobias Smedberg

Per Gunneson
Tf verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 / 2 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

20220714233325

pwc

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag, org.nr 556099-5077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag för år 2021.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag.

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 Fastighetsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

20220714233326

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

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

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden* avstyrker vi att bolagsstämman beviljar styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet. Vi avstyrker också att bolagsstämman beviljar styrelsesuppleanterna Pelagia Afentoulidou, Ulf Åström, Göran Urdén och Gunnar Kraft ansvarsfrihet.

Grund för uttalanden

Vi vill inledningsvis framhålla att en revisor vid sitt ställningstagande i frågan om ansvarsfrihet bör beviljas endast ska bedöma om styrelsen eller den verkställande direktören *kan ha* agerat oaktsamt och om det finns en *risk* för en ekonomisk skada. Om revisorn finner att så är fallet ska revisorn som regel rekommendera bolagsstämman att inte bevilja ansvarsfrihet. Revisorns uttalande kan i sådana fall betraktas som en uppmaning till bolagsstämman att hålla dörren öppen för en närmare utredning om faktisk skadeståndsskyldighet föreligger.

I juni 2019 erbjöds bolagets anställda en rätt till "extern karriärväxling" för det fall bolagets samtliga fastigheter skulle säljas som en enhet och bolagets verksamhet upphöra. Erbjudandet innebar att de anställda skulle erhålla en omställningsersättning motsvarande tolv månadslöner och förutsatte att man som anställd fortfarande var tillsvidareanställd i bolaget den 1 december 2020. Syftet var att få den ordinarie personalen att stanna kvar tills försäljningsprocessen var över och på så vis trygga personalförsörjningen. Den 27 maj 2021 tillställdes de anställda som tidigare erhållit erbjudandet om karriärväxling ett brev rubricerat "Tillägg till erbjudande om extern karriärväxling" av vilket framgick att erbjudandet från 2019 nu även skulle gälla vid en uppsägning på grund av sådan arbetsbrist som orsakades av att bolagets verksamhet behövde minskas eller ändras som en följd av att en eller flera av bolagets fastigheter avyttras.

Det senare erbjudandet var alltså förmånligare eftersom det kunde göras gällande vid arbetsbrist som uppkom på grund av försäljning av endera någon fastighet eller bolaget som helhet. Erbjudandet om tolv månadslöner var avräkningsfritt, dvs. ingen avräkning mot lön vid ny anställning inom tolv månader krävdes, i vart fall för anställningar utanför Uppsala Stadshus-koncernen.

Vanligtvis riktas erbjudanden av detta slag enbart till ledande befattningshavare, inte till ett bolags samtliga anställda. Att erbjudandet omfattar tolv månadslöner och dessutom är avräkningsfritt för anställningar utanför Uppsala Stadshus-koncernen samt att det kan åberopas vid ett stort antal situationer som kan leda till arbetsbrist framstår som omotiverat generöst med hänsyn till syftet. Dessa omständigheter har föranlett särskilda överväganden vid vår granskning av styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning.

Styrelsen och den verkställande direktören har uppgett att det inte varit möjligt att sälja samtliga bolagets fastigheter som en enhet och att det under våren 2021 uppstod turbulens eftersom företagsledningen och styrelsen inte visste vad som skulle hända med bolaget och dess fastigheter. Det har uppgetts att det var mot den bakgrunden som man gjorde det aktuella tillägget till det tidigare erbjudandet till de anställda.

Som framgår av förvaltningsberättelsen har bolaget under året haft kostnader om cirka 6 miljoner kr med anledning av bolagets erbjudande om karriärväxling. Bolagets tidigare styrelse och verkställande direktör anser att de genom detta tillägg har sparat pengar genom att den ordinarie personalen har kvarstannat i sina anställningar till den 31 december 2021 och att bolaget annars hade behövt anlita konsulter i de anställdas ställe. Styrelsen uppskattar att besparingen uppgår till ca 6 miljoner kr.

Vi kan konstatera att bolagets styrelse och verkställande direktör genom tilläggserbjudandet den 27 maj 2021 har tillförsäkrat bolagets samtliga anställda ett erbjudande som måste betraktas som mycket generöst. Som framhållits ovan träffas avtal likt detta typiskt sett med ledande befattningshavare och inte med samtliga anställda. Att avtalet ger hela tolv månadslöner och inte kräver avräkning från lön från alla nyanställningar samt att i stort sett vilken situation som helst som leder till arbetsbrist ger de anställda möjlighet att utnyttja erbjudandet har varit avgörande för den bedömningen.

Ett aktsamt agerande från styrelsens och den verkställande direktörens sida kräver att de fullgör sina uppdrag med rimlig omsorg. Detta förutsätter att det kan visas att samtliga väsentliga beslut är väl underbyggda. Vi ifrågasätter inte att bolagets situation varit osäker med hänsyn till planerna på att avveckla bolagets fastighetsbestånd och att det därför kan ha varit påkallat att vidta särskilda åtgärder för att trygga personalförsörjningen. Enligt vår mening har dock inte bolagets styrelse och verkställande direktör förmått visa att det var försvarbart att

20220714233327

ge samtliga anställda ett så frikostigt erbjudande. Bolagets företrädare har inte heller tillhandahållit några underlag som visar att bolagets besparing kan beräknas till 6 miljoner kr. Vi har följaktligen inte kunnat inhämta sådana revisionsbevis att vi kunnat utesluta dels att styrelsen och den verkställande direktören agerat oaktsamt, dels att deras agerande kunnat medföra en risk för en ekonomisk skada för bolaget. Mot denna bakgrund avstyrker vi att ansvarsfrihet beviljas.

Varje styrelseledamot har ett individuellt ansvar och måste därför i ansvarsfrihetshänseende bedömas var för sig. I den mån styrelsens suppleanter har medverkat i styrelsearbetet har de också ett ansvar för sina insatser. Vi har funnit att vid det styrelsemöte den 21 september 2021, då beslut fattades om karriärväxlingsavtalet medverkade styrelseledamöterna Bodo Kaplan, Alva Cedergren och Gunnar Hedberg medan styrelseledamöterna Jakob von Engeström, Leif Hällström, Mats Wurmback och Edip Akay var frånvarande. I de fyra senares ställe hade suppleanterna Pelagia Afentoulidou, Ulf Åström, Göran Urdén och Gunnar Kraft inträtt. Vid granskningen har inte framkommit annat än att även de styrelseledamöter som var frånvarande vid styrelsemötet den 21 september 2021 har stått bakom beslutet att utöka erbjudandet till personalen. Vi kan därför inte utesluta att även dessa ledamöter har ett ansvar för den eventuella skada som kan ha uppkommit.

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 Fastighetsaktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 28 februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Maria Wigenfeldt
Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

20230228100865

Uppsala Stadshus AB

556500–0642

Årsredovisning

räkenskapsår 2021

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Karin Hessling

Karin Hessling
018-7270287

Innehåll

Ordförande har ordet 4
Ledning och styrning 6
Kommunfullmäktige 6
Lagstiftning 6
Ägarpolicy 6
Den operativa ägarstyrningen 6
Intern kontroll 7
Översikt Stadshuskoncernen 8
Ägardirektiv för samtliga bolag 9
Uppsala Stadshus AB 12
Destination Uppsala AB 14
Uppsalahem AB 15
Uppsala bostadsförmedling AB 17
Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB 19
Uppsala Kommuns Fastighets AB 21
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB 23
Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB 25
Uppsala Konsert och Kongress AB 26
Uppsala Parkerings AB 28
Uppsala Stadshus Holding AB 30
Uppsala stadsteater AB 31
Uppsala Vatten och Avfall AB 32
Förvaltningsberättelse 35
Väsentliga händelser i bolagskoncernen 2021 35
Resultat och ställning 38
Fem år i sammandrag 38
Koncernen 38
Moderbolaget 39
Investeringar 39
Finansiering 40
Miljöredovisning 41
Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer 42

20230228210087

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut 45
Förslag till vinstdisposition 46
Resultaträkning för koncernen 47
Balansräkning för koncernen 48
Kassaflödesanalys för koncernen 51
Resultaträkning för moderbolaget 52
Balansräkning för moderbolaget 53
Kassaflödesanalys för moderbolaget 56
Redovisningsprinciper och värderingsregler 57
Noter till resultat- och balansräkningar 64

Ordförande har ordet

Uppsala är en attraktiv kommun. Antalet Uppsalabor fortsätter att öka, många företag och andra aktörer väljer att expandera och etablera sig här. Tack vare ett gott utgångsläge har Uppsala kommunkoncern klarat sig förhållandevis väl under de senaste årens utmaningar i form av pandemi.

Kommunkoncernen gör många investeringar för framtiden och för kommande generationer. Vi bygger bostäder, skolor, förskolor, idrottsanläggningar, arenor och stärker på flera sätt hela den kommunala infrastrukturen. Vi växlar upp vårt klimat- och miljöarbete för att Uppsala ska bli klimatneutralt och hållbart. I det ingår att planera för att Uppsalas invånare ska kunna resa hållbart med en kapacitetsstark och robust kollektivtrafik som kommer klara av att förflytta ett stort antal resenärer. Vi arbetar även intensivt för att alla ska känna sig trygga i Uppsala, att klyftorna mellan människor som lever här ska minska och för att göra Uppsala mer jämlikt.

Vår starka befolkningsökning, kombinerat med att vi blir allt fler barn och äldre, ställer krav på att vi fortsätter att arbeta långsiktigt med en hållbar ekonomi. Ordning och reda i hela kommunkoncernen är en förutsättning för att säkra framtidens välfärd. Vi fortsätter att utveckla ägarstyrningen och stärker samtidigt uppföljningen för att säkerställa att våra ekonomiska resurser används på ett så effektivt och bra sätt som möjligt.

De kommunala bolagen i Uppsala kommun är viktiga aktörer i hela Uppsalas utveckling. Bolagen svarar för en stor del av investeringarna och utvecklingen av den kommunala infrastrukturen såsom skolor, bostäder, vatten- och avfallssystem, transportinfrastruktur samt platser för umgänge, motion och rörelse. Bolagens bidrag är därför avgörande för att kunna skapa framtidens Uppsala.

Det intensiva arbetet med underhålls-, om- och nybyggnadsprojekt i de kommunala fastighetsbolagen har fortsatt. Stadshuset har efter många års om- och tillbyggnad blivit klart och de första verksamheterna kunde flytta in i ett fantastiskt hus i slutet av året. En ny brandstation i Almunge började byggas och flera idrottshallar byggs och renoveras. Uppsalahem har färdigställt 128 hyresbostäder och haft inflyttning i 76 färdigrenoverade lägenheter. Uppsala bostadsförmedling har förmedlat 7 098 bostäder i hela länet. Flera skolor och förskolor är under produktion i hela Uppsala, såsom Brantingsskolan, Bolandsskolan, Lindbackens förskola, Kvarngärdesskolan, Lövstalöts förskola och Rosendals förskola.

Även 2021 har präglats av den pågående pandemin och många av våra verksamheter har fortsatt att påverkas. Det är framför allt bolagen som verkar mot besöksnäringen samt har kulturen och idrotten som mötesplats som fått fortsätta att ställa in och ställa om. Verksamheten på Uppsala stadsteater och Uppsala Konsert och Kongress har delvis varit stängd som följd av restriktioner. Idrottsevenemang, event och möten har begränsats eller ställts in.

Pandemin har förändrat förutsättningarna för alla Uppsalabor och verksamheterna har gjort ett fantastiskt jobb med att anpassa och ställa om. Tack vare engagemang och allt arbete som lagts ned har 2021 varit ett bra år för bolagen i kommunkoncernen. Ägardirektiven är i hög grad uppfyllda och koncernen redovisar ett resultat efter skatt på 145 miljoner kronor.

I Uppsala är vi stolta över våra framgångsrika kommunala bolag. En tydligt uttalad samsyn – Ett Uppsala - skapar en stark grund att arbeta utifrån. Den 9 februari 2022 tas

20230228100088

de flesta pandemirestriktioner bort. Tillsammans behöver vi nu hjälpas åt att successivt återgå och öppna upp vårt samhälle igen. Nu fortsätter vi att göra skillnad för Uppsalas kommuninvånare och tillsammans tar vi oss an framtidens utmaningar och möjligheter.

Jag vill slutligen rikta ett stort tack till alla medarbetare och förtroendevalda i de kommunala bolagen som alla har bidragit till Uppsalas goda utveckling under 2021.

Erik Pelling
Ordförande i Uppsala Stadshus AB

Ledning och styrning

Kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige i Uppsala har det övergripande ansvaret för och beslutar om vilka verksamheter som ska bedrivas av kommunen. Vissa av dessa har kommunfullmäktige valt att organisera i aktiebolagsform. Uppsala kommuns fullmäktige beslutar årligen en Mål och budget, vilket är det främsta styrdokumentet för all kommunal verksamhet oavsett i vilken associationsform verksamheten bedrivs. Mål och budget gäller en treårsperiod med ett budgetår och två planår. Styrdokumentet består av inriktningsmål med underliggande uppdrag samt ägardirektiv och ekonomiska direktiv i form av resultatkrav och investeringsramar. Kommunfullmäktiges fastställda ägardirektiv är dels bolagsgemensamma och gäller samtliga bolag, dels specifika för respektive bolag. För tre av bolagen har de bolagsspecifika ägardirektiven ersatts med en ägaridé. Ägaridéen syftar till att tydliggöra ägarens syn på bolagets roll och är ett långsiktigt direktiv.

Lagstiftning

Kommunala bolag omfattas av en lagstiftning som är mer omfattande än för privata och publika bolag. Kommunala bolag lyder under både aktiebolagslagen och kommunallagen. Därutöver gäller även förvaltningslagen samt offentlighets- och sekretesslagen som reglerar rätten att ta del av allmänna handlingar. Offentlighets- och sekretesslagens bestämmelser tillgodoses bland annat genom att bolagens handlingar är offentliga och att moderbolagets och dotterbolagens styrelseprotokoll publiceras på kommunens webbplats. Dessutom finns arkivlagen, lagen om offentlig upphandling, lagen om allmänna vattentjänster och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Ägarpolicy

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

Den operativa ägarstyrningen

De kommunala bolagen bildar en bolagskoncern med Uppsala Stadshus AB som moderbolag. Per den 31 december 2021 äger Uppsala Stadshus AB tolv dotterbolag, varav tre dotterbolag är underkoncerner. Bolagskoncernen ägs till 100 procent av Uppsala kommun.

20230228100089

Bolagen i koncernen arbetar inom områden som är till nytta för kommunens invånare, till exempel med fastighetsförvaltning, bostadsförsörjning, idrotts- och fritidsverksamhet, kultur- och evenemangsverksamhet, vatten- och avfallsverksamhet samt produktion av biogas.

Kommunfullmäktige har delegerat den operativa ägarstyrningen till styrelsen i Uppsala Stadshus AB. Moderbolagets roll definieras av såväl bolagsordningen som av de ägardirektiv som kommunfullmäktige årligen fastställer i Mål och budget.

Den löpande förvaltningen i Uppsala Stadshus AB utförs av bolagets verkställande direktör, i enlighet med 8 kap 29 § i aktiebolagslagen.

Uppföljning av de kommunala bolagen

Uppsala kommuns årsredovisning omfattar de kommunala bolagen i och med att de är en del av kommunkoncernen. Uppföljning av de kommunala bolagens verksamhet och ekonomi sker löpande under året. Tertialbokslut upprättas per april och per augusti. Årsbokslut upprättas per december.

Bolagens styrelser och verkställande ledningar har det operativa ansvaret för att kommunfullmäktiges beslut verkställs.

Revision

Koncernens bolag revideras av upphandlade revisorer och av lekmannarevisorer utsedda av kommunfullmäktige.

Intern kontroll

Syftet med intern kontroll är att säkerställa att verksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt, att den finansiella rapporteringen och information om verksamheten är tillförlitlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med lagar, föreskrifter, policyer och riktlinjer.

Arbetet med intern kontroll utgår från kommunfullmäktiges beslut 2007 om Reglemente för intern kontroll och utifrån Riktlinjen för nämndernas och bolagsstyrelsernas planering, uppföljning och intern kontroll. En reviderad riktlinje beslutades av kommunstyrelsen i mars 2021. Reglementet har under 2021 reviderats och kommunfullmäktige förväntas ta beslut under våren 2022.

Respektive nämnd och bolagsstyrelse har ansvar för den interna kontrollen. Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att det finns en god intern kontroll i kommunkoncernen och har tillsammans med Uppsala Stadshus AB ett samordnande ansvar. Kommunstyrelsen ska enligt uppsiktsplikten bidra med stöd till och utvärdering av den interna kontrollens funktionalitet och ändamålsenlighet och rapportera detta till kommunfullmäktige.

Nämndernas och bolagsstyrelsernas internkontrollplaner beskriver vad som behöver göras utifrån viktiga risker som framkommit i riskanalysen. Varje kontrollmoment i internkontrollplanen följs upp enligt beskriven frekvens och metod. Nämnder och bolagsstyrelser redovisar årligen resultatet av sin uppföljning till kommunstyrelsen.

Översikt Stadshuskoncernen

Uppsala Stadhuskoncern består av moderbolaget Uppsala Stadshus AB och dess 12 dotterbolag, varav tre är underkoncerner. I början av 2021 namnändrades Uppsala R2 AB till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB och bolaget består från och med den 22 september av de fusionerade bolagen Fyrishov AB, Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB och Uppsala Kommun Sport-och rekreationsfastigheter AB. Under året har även dotterbolaget AB Uppsala Kommuns Industrihus namnändrats till Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB.

Uppsala Stadshus AB ägs i sin helhet av Uppsala kommun.

Resultat och nyckeltal – koncernen

Nedan presenteras resultat och nyckeltal för Uppsala Stadshuskoncernen för de senaste fem åren.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	1 145	1 010	1 019	952	912
Nettoomsättning, miljoner kronor	3 457	3 282	3 235	3 047	2 853
Rörelsens intäkter, miljoner kronor	3 727	3 529	3 376	3 278	3 038
Resultat efter finansiella poster, mnkr	219	639	258	280	621
Resultat efter skatt, miljoner kronor	145	611	167	209	465
Justerad balansomslutning, mnkr*	28 936	27 825	27 795	25 725	23 666
Justerat eget kapital, miljoner kronor	6 021	5 877	5 197	4 960	4 675
Investeringar, miljoner kronor	1 952	2 558	2 834	2 906	2 746
Räntabilitet på eget kapital, %	4%	11%	5%	6%	13%
Soliditet, %	21%	21%	19%	19%	20%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Resultat efter finansiella poster uppgick till 219 (639) miljoner kronor. I årets resultat ingår jämförelsestörande poster så som realisationsresultat från avyttrade fastigheter, utrangeringar och värdereglering av tillgångar, vilket framförallt avser centrumanläggningen i Gottsunda. Därutöver har den pågående pandemin bedömts ha haft en negativ påverkan på årets resultat med 28 miljoner kronor. Jämförelseåret 2020 inkluderade realisationsvinster från flera fastighetsförsäljningar. Rensat för dessa poster av engångskaraktär var resultatet 374 (351) miljoner kronor.

Nettoomsättningen ökade under året med 175 (47) miljoner kronor. Den högre omsättningen förklaras huvudsakligen av fler uthyrda och färdigställda fastigheter samt volymökningar och taxehöjningar i Uppsala Vatten och Avfall AB. Pandemin medförde begränsad verksamhet för bolagen kopplade till besöksnäringen som även i år bidrog till låg nettoomsättning i dessa bolag.

Balansomslutningen per 31 december 2021 var 28 936 (27 825) miljoner kronor. Ökningen om 1 111 miljoner kronor jämfört med föregående år förklaras av koncernens fortsatt höga investeringsnivåer. Årets investeringar uppgick till 1 952 (2 558) miljoner kronor. Soliditeten uppgick till 21 (21) procent, vilket är i linje med föregående år.

20230228100900

Medelantal anställda har ökat med 135 stycken under året. Merparten av ökningen förklaras av den verksamhetsövergång som genomfördes från Uppsala kommun till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB under hösten 2021. Uppsala Vatten och Avfall AB har ökat antal anställda i bolagets olika verksamheter såväl som i de gemensamma funktionerna.

Resultatet och investeringarna kommenteras vidare under bolagsavsnitten i årsredovisningen.

Resultat och nyckeltal – bolag

Nedan presenteras nyckeltal för stadshuskoncernens bolag och underkoncerner.

	Medelantal anställda		Nettoomsättning		Resultat efter finansiella poster		Balansomslutning		Justerat eget kapital		Soliditet (%)		Investeringar	
Belopp i miljoner kronor	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Uppsala Stadshus AB	0	0	12	13	358	-14	6 587	6 721	4 364	3 997	66%	59%	0	0
Destination Uppsala AB	19	21	13	15	5	6	22	4	1	1	3%	14%	0	0
Uppsalahem AB	276	279	1 505	1 439	365	316	12 422	12 376	5 118	4 855	41%	39%	426	761
Uppsala bostadsförmedling AB	45	39	35	31	3	1	30	28	6	6	20%	23%	8	2
Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB	210	0	297	0	-28	0	3 446	1	226	1	7%	97%	225	0
Uppsala Kommuns Fastighets AB	14	14	94	98	-208	-9	686	935	68	251	10%	27%	44	50
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	90	86	703	679	82	162	7 400	6 652	1 133	1 056	15%	16%	933	546
Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB	13	21	105	108	79	-187	1 161	1 225	620	583	53%	48%	52	98
Uppsala Konsert och Kongress AB	65	68	13	16	-39	-45	83	72	47	48	57	66	1	3
Uppsala Parkerings AB	36	35	99	84	31	25	326	307	32	28	10%	9%	10	49
Uppsala Stadshus Holding AB	0	0	0	18	0	459	182	545	112	482	61%	88%	0	0
Uppsala stadsteater AB	99	96	6	7	-79	-77	120	112	88	89	73%	79%	8	7
Uppsala Vatten och Avfall AB	291	248	699	638	11	30	3 526	3 299	394	393	11%	12%	385	349

Ägardirektiv för samtliga bolag

Kommunfullmäktige fastställer ägardirektiv som gäller för samtliga dotterbolag och ägardirektiv som är bolagsspecifika. Uppsala Stadshus Holding AB har inget ägardirektiv, de övriga elva dotterbolagens måluppfyllelse presenteras nedan. För tre av bolagen har de bolagsspecifika ägardirektiven ersatts med en ägaridé. Ägaridéen syftar till att tydliggöra ägarens syn på bolagets roll och är ett långsiktigt direktiv.

De helägda bolagen ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med kommunfullmäktiges styrdokument, bolagsordning och ägardirektiv.

Dotterbolagen ska verkställa kommunfullmäktiges och moderbolagets beslut som är av ägarkaraktär.

Bolagen ska se till både bolagskoncernens och kommunens bästa i såväl verksamhetsbeslut såsom strategiska beslut. Bolagen ska verka för ett effektivt resursutnyttjande för att skapa största möjliga ekonomiska kommunkoncernnytta. Bolagen ska verka för värdeskapande samarbeten inom bolags- och kommunkoncernen och söka lösningar utifrån ett helhetsperspektiv.

Respektive bolag ska genom affärsplanen synliggöra dess bidrag till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål, uppdrag (se kapitel Agenda 2030 och FN:s 17 globala hållbarhetsmål - från globalt till lokalt med mål och uppdrag för nämnder och bolagsstyrelser), prioriteringar uttryckta i styrdokument samt generella och bolagsspecifika ägardirektiv.

Samråd och dialog mellan bolag och ägare ska ske inför styrelsens fastställande av affärsplan.

Bolagen ska hos Uppsala Stadshus AB söka igångsättningstillstånd för investeringar över 50 miljoner kronor. Vid förändrade förutsättningar kan Uppsala Stadshus AB dra tillbaka ett beviljat igångsättningstillstånd.

Bolagen ska arbeta med klimat- och miljödriven affärsutveckling och energieffektiviseringar.

Bolagen ska stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda.

Bolagen ska sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.

Dotterbolagen ska följa fastställda redovisningsprinciper för koncernen. Särskilda värderingsfrågor ska lösas i samråd med Uppsala Stadshus AB.

Dotterbolagen ska anmäla följande till Uppsala Stadshus AB:

1. årligt fastställande av affärsplaner med strategiska mål för de närmaste tre åren,

2. fastställande av budget och prognos för verksamheten,

3. pågående och planerade investeringar,

4. ställande av säkerheter,

5. befarade tvister eller rättsprocesser som kan vara av större vikt för bolaget eller kommunkoncernen,

6. månadsrapportering,

7. bolagsstymingsrapport samt

8. årsbokslut och delårsbokslut.

Utveckling av mark i de kommunala bolagen samt köp eller försäljning av fast egendom till aktör utanför kommunkoncernen ska ske i samråd med kommunstyrelsens mark- och exploateringsverksamhet samt godkännas av Uppsala Stadshus AB.

Bildande och avveckling av bolag samt köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant ska godkännas av Uppsala Stadshus AB.

Investeringar eller annat strategiskt beslut som påverkar annat kommunalt bolag eller nämnd inom Uppsala kommun ska anmälas till eller godkännas av Uppsala Stadshus AB. Frågor av principiell beskaffenhet ska godkännas av kommunfullmäktige.

Rekrytering och förhandling av anställningsvillkor för verkställande direktören i dotterbolagen ska ske i enlighet med process fastställd av styrelsen för Uppsala Stadshus AB.

Bedömningen av hur arbetet med ägardirektiven och ägaridéerna går baseras på bolagsstyrelsernas sammanvägda bedömning, utifrån vad som görs inom respektive ägardirektiv eller ägaridé. Uppföljningen sker en gång per år och i samband med bokslutet. Löpande uppföljning under året sker i samband med ägardialoger som genomförs två gånger per år. Den sammanställda analysen är en sammanvägd bedömning av måluppfyllelsen av dels de gemensamma ägardirektiven, dels de bolagsspecifika direktiven och i förekommande fall ägaridéerna.

Bolagen inom stadshuskoncernen har alla påverkats av den pågående pandemin. Bolagen med verksamhet kopplat till besöksnäringen har även under 2021 påverkats väsentligt av pandemin. Det har inneburit att deras uppfyllelse av ägardirektiven i vissa fall inte varit möjliga att helt uppfylla. De berörda bolagen har arbetat för att, under rådande förutsättningar, organisera sig och för att hålla verksamheterna i gång samtidigt som de planerat för en återstart.

Den sammanvägda bedömningen är att bolagen i hög grad uppfyller de gemensamma ägardirektiven. Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt 15 bolagsgemensamma

20230228 1091

ägardirektiv till bolagen inom Stadshuskoncernen. Av dessa ägardirektiv bedöms 33 procent som helt uppfyllda och 67 procent som i hög grad uppfyllda. Ägardirektiv som inte har utvärderats har gällt direktiv som ligger utanför bolagets verksamhetsområde som till exempel direktivet att ansöka om igångsättningstillstånd vid investeringar över 50 miljoner kronor. De bolag som inte bedriver verksamheter med investeringar över 50 miljoner kronor har därmed ej utvärderats enligt kriteriet.

Bolagen har bedrivit verksamheterna enligt kommunfullmäktiges styrdokument och har samarbetat inom kommunkoncernen utifrån ett helhetsperspektiv. Åtta av bolagen bedöms helt uppfylla ägardirektivet och tre av bolagen bedöms delvis uppfylla ägardirektivet. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB:s miljöarbetet har utgått från Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram 2014 – 2023. Uppsala Vatten och Avfall AB har utvecklat ett processorienterat kvalitetsarbete med utgångspunkt från ägarens styrdokument.

Bolagens affärsplaner har synliggjort verksamheternas bidrag till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål, uppdrag, prioriteringar samt generella och bolagsspecifika ägardirektiv. Samråd och dialog mellan bolag och ägare har skett inför styrelsens fastställande av affärsplan. De bolag som har planerat för investeringar över 50 miljoner kronor har sökt igångsättningstillstånd hos Uppsala Stadshus AB. Nio av bolagen bedöms helt uppfylla ägardirektivet och två av bolagen bedöms delvis uppfylla direktivet. I affärsplanen för Uppsala stadsteater AB har måluppfyllelse av inriktningsmål och tillämpning av styrdokument redovisats. Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB har beskrivit i affärsplanen hur kommunens mål och uppdrag ska uppfyllas och att arbete pågår.

Stadshuskoncernens bolag har under året arbetat med klimat- och miljödriven affärsutveckling och energieffektiviseringar. Sex av bolagen bedöms helt uppfylla ägardirektivet, fyra bedöms att i hög grad uppfylla ägardirektivet och ett bolag bedöms delvis uppfylla direktivet. Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB har ett fastighetsbestånd som har bättre energiprestanda än branschsnittet. Uppsala Parkerings AB har arbetat med att införa solcellproducerad el, lastbalansering och lastplanering för att klara laddning av elbilar. Batterilager har installerats under året. Visualisering av producerad solenergi installerad och driftsatt under våren 2021. Destination Uppsala AB är Kranmärkt via organisationen Svenskt Vatten och är miljödiplomerad av Föreningen Svensk Miljöbas.

Nio av bolagen har helt uppfyllt ägarkravet gällande tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt val av material med hög miljöprestanda. Ett av bolagen uppfyller ägardirektivet i hög grad och ett av bolagen uppfyller det till viss del. Uppsala stadsteater AB har ett samarbete med Vasakronan angående energieffektiviseringar. Salongsljuset på Stora scen är utbytt vilket inneburit ny teknik och förbättrad energieffektivitet. Uppsala Parkerings AB har arbetat med möjligheten att kunna bygga anläggningar delvis i trä.

Ägardirektivet avseende bolagens strävan mot godkänd miljöcertifiering har helt uppfyllts av fem bolag och i hög grad uppfyllts av tre bolag, två bolag har ej utvärderats och ett bolag har delvis uppfyllt ägardirektivet. Uppsala stadsteater AB och Uppsala bostadsförmedling AB är inte föremål för miljöcertifiering. Uppsalahem AB är miljöcertifierade enligt ISO 14001. Uppsala Kommuns Fastighets AB har under året bedrivit ett strukturerat och systematiskt miljöarbete enligt ISO 14001.

Elva av bolagen har helt uppfyllt ägardirektivet att följa fastställda redovisningsprinciper för koncernen.

Nio av bolagen har helt uppfyllt kravet och två har i hög grad uppfyllt kravet om att anmäla ärenden till Uppsala Stadshus AB enligt det gemensamma ägardirektivet för Uppsala kommunkoncern. Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB är under en uppbyggnadsfas efter fusionen som genomfördes i september. Arbetet med att utveckla styrning, rutiner, processer och affärsmodeller startade hösten 2021 och slutförs under 2022.

Bolagen ska i samråd med kommunstyrelsens mark- och exploateringsverksamhet och med godkännande av Uppsala Stadshus AB utveckla mark och i förekommande fall köp eller försäljning av fast egendom. Flera av bolagen bedriver ingen verksamhet där markutveckling eller köp och försäljning av fast egendom ligger inom bolagens uppdrag. De bolag som har verksamheter som avser markutveckling samt köp och försäljning av fast egendom följer ägardirektivet helt.

Vid bildande och avveckling samt köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant ska det godkännas av Uppsala Stadshus AB. Uppsala Kommuns Fastighets AB har beslutat om ärenden gällande avveckling och försäljning av bolag inom sin underkoncern. Beslut och ärende har godkänts av Uppsala Stadshus AB. Bolagen följer ägardirektivet i förekommande fall.

Tio av bolagen bedöms helt och ett bolag bedöms i hög grad uppfylla ägardirektivet gällande anmälan eller godkännande av ärenden gällande investeringar eller andra strategiska beslut till Uppsala Stadshus AB. Uppsala Konsert och Kongress AB har fört diskussioner tillsammans med Uppsala Stadshus AB och Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB gällande eventuellt tillbyggnad av konserthuset.

Alla dotterbolag efterlever ägardirektivet avseende rekrytering och förhandling av anställningsvillkor för verkställande direktören enligt fastställd process.

Uppsala Stadshus AB

Uppsala Stadshus AB är moderbolag i stadshuskoncernen och ägs till 100 procent av Uppsala kommun. Uppsala Stadshus AB äger i sin tur 100 procent av aktierna i stadshuskoncernens samtliga tolv dotterbolag, varav tre är underkoncerner.

Moderbolaget svarar för ägarstyrning, strategisk planering och samordning, löpande översyn samt ekonomisk kontroll och uppföljning av dotterbolagen i koncernen. Moderbolaget har inga anställda.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	-	-	-	-	-
Nettoomsättning, mnkr	12	13	7	7	7
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	0%	0%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	358	-14	-12	-24	-22
Justerad balansomslutning, mnkr*	6 587	6 721	6 546	6 554	6 267
Justerat eget kapital, mnkr	4 364	3 997	4 003	4 056	4 042
Investeringar, mnkr	-	-	-	-	-
Räntabilitet på eget kapital, %	8%	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	66%	59%	61%	62%	65%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

20230228100007

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 358 (-14) miljoner kronor. Det högre resultatet 2021 beror i huvudsak på högre utdelningar från dotterbolagen i koncernen. Från Uppsala Stadshus Holding AB har en utdelning skett med 370 miljoner kronor som är direkt hänförbar till de fastighetsförsäljningar som genomfördes i koncernen under 2020 och från Uppsalahem AB har utdelning skett med 1,6 (1,7) miljoner kronor. Utdelningarna lämnades efter beslut på årsstämman i april. Bolaget har även lägre konsultkostnader samt lägre räntekostnader än föregående år som följd av att lån har amorterats med 175 miljoner kronor.

Bolagets räntebärande låneskuld per balansdagen var 1 324 (1 523) miljoner kronor, vilket är en minskning med 199 miljoner kronor sedan föregående år. Den lägre låneskulden är en följd av årets amortering och en aktiv koncernövergripande likviditetsplanering.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Moderbolaget ska verkställa kommunfullmäktiges beslut som är av ägarkaraktär och följa upp att dotterbolagen arbetar utifrån de av kommunfullmäktige uppsatta ägardirektiven. Uppsala Stadshus AB svarar för aktiv ägarstyrning och strategisk planering inom bolagskoncernen.

Moderbolaget ska svara för samordningen av bolagskoncernen samt avgöra frågor som är gemensamma för bolagen. Moderbolaget ska säkerställa att största möjliga samordning sker mellan bolagen och inom kommunkoncernen.

Moderbolaget ska samordna och nyttja möjligheter till resultatutjämning inom Stadshuskoncernen, bland annat koncernbidragsmöjligheter. Moderbolaget ska även samordna och planera likviditetsflödet inom Stadshuskoncernen. I det ingår bland annat hantering av att lämna och erhålla aktieägartillskott. I planeringen av koncernens likviditetsflöde ska både krav och möjligheter i särskild lagstiftning beaktas, exempelvis Lag (2010:879) om allmännyttiga bostadsföretag.

Moderbolaget ska svara för löpande ekonomisk kontroll och uppföljning av bolagskoncernen samt för utveckling av effektivare styrning.

Moderbolaget ska vara en central funktion som möjliggör och skapar förutsättningar för dotterbolagen att fokusera på sina kärnverksamheter. I syfte att uppnå detta ska moderbolaget bland annat ansvara för:

- Ägardirektiven och uppföljningen av dessa
- Löpande dialog med dotterbolagen
- Initiera samarbete i samordnings- eller utvecklingsgrupper inom till exempel ekonomi-, fastighets-, värderings-, investerings- och miljöfrågor och underlätta och driva projektinriktat arbete
- I samverkan med dotterbolagen sätta upp förslag på resultatkrav samt följa upp och avrapporterar dessa.
- Löpande bevaka och följa upp investeringar, förvärv och avyttringar.

Uppsala Stadshus AB ska hantera ansökningar om igångsättningstillstånd för investeringar över 50 miljoner kronor. Uppsala Stadshus AB har rätt att inom bolagskoncernen omdisponera den av kommunfullmäktige beslutade investeringsramen för respektive år.

Till följd av kommunfullmäktiges beslut om utökade investeringsram för om- och tillbyggnad av stadshuset ges Uppsala Stadshus AB möjlighet att utöka investeringsramen för Uppsala kommun Förvaltningsfastigheter AB med 80 miljoner kronor. Medlen avser oförutsedda ej budgeterade kostnader i projekten och får tas i anspråk efter Uppsala Stadshus AB:s godkännande.

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt sju bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala Stadshus AB. Av dessa ägardirektiv bedöms tre som helt uppfyllda och fyra som i hög grad uppfyllda. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

Uppsala Stadshus AB svarar för ägarstyrning, strategisk planering, ekonomisk kontroll och uppföljning av kommunens bolag samt samordnar gemensamma frågor i koncernen. Ägarstyrningen har bland annat skett genom olika styrdokument och löpande uppföljning av dem samt genom ägardialoger, information från bolagen till moderbolagets styrelse samt genom olika mötesforum och dialoger.

Dotterbolagens avrapporteringar följs upp löpande och återkopplas till moderbolagets styrelse samt till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Destination Uppsala AB

Destination Uppsala AB ska positionera Uppsala som destination med målet att skapa förutsättningar som genererar intäkter och utveckling för Uppsalas besöksnäring.

Destination Uppsala AB ansvarar för marknadsföring av den del av varumärket Uppsala som rör besöksnäringen. Bolaget ansvarar även för att projektleda kommunens större evenemang och att samarbeta med det lokala näringslivet i syfte att utveckla mötes- och evenemangsindustrin via partnerskapet Uppsala Convention Bureau. Vidare ansvarar bolaget för stadens besöksmottagande och Uppsalas turistinformation.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	19	21	22	20	19
Nettoomsättning, mnkr	13	15	18	23	13
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	1%	1%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	5	6	1	2	2
Justerad balansomslutning, mnkr*	22	4	11	12	19
Justerat eget kapital, mnkr	1	1	1	1	2
Investeringar, mnkr	-	0	0	0	0
Räntabilitet på eget kapital, %	716%	949%	126%	154%	101%
Soliditet, %	3%	14%	7%	10%	9%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 5 (6) miljoner kronor. Bolaget har under året haft både lägre intäkter och kostnader än planerat då färre möten, evenemang och aktiviteter har kunnat genomföras på grund av pandemins påverkan på bolagets verksamhet, i likhet med utfallet föregående år. Genomförda evenemang har även behövt anpassas utifrån gällande pandemirestriktioner så som att de hålls utan publik eller digitalt. Inga större projekt har tillkommit eller försvunnit jämfört med föregående år.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och för poster av engångskaraktär. Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 0 miljoner kronor då resultatet före finansiella poster, justerat för dessa jämförelsestörande poster, var 2 miljoner kronor.

20230228810093

Bolagsspecifika ägardirektiv

Bolaget ska utveckla och marknadsföra den del av varumärket Uppsala som rör besöksnäringen. Detta ska ske i nära samarbete med näringslivet och andra externa aktörer.

Bolaget ska värva och utveckla evenemang, möten och besöksrelaterade etableringar i Uppsala. Arbetet ska ske i nära samarbetet med angränsade kommuner, organisationer, näringslivet, universiteten och andra offentliga myndigheter i syfte att stärka Uppsalas position inom besöksnäringen så väl nationellt som internationellt.

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

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt tre bolagsspecifika ägardirektiv till Destination Uppsala AB och som alla bedöms vara helt uppfyllda.

Enheten Möten & Evenemang (Uppsala Convention Bureau, UCB) har bearbetat 1 958 potentiella möten och evenemang samt har under året bekräftat 22 värvade möten och engagemang till Uppsala.

Bolagets roll som möteskoordinator för samverkan med kommunens arenaägare gällande utvecklingsfrågor och framtida evenemang omformades delvis under hösten i samband med bildandet av Arenor och Fastigheter. De gemensamma mötena har varit av operativ karaktär avseende de enskilda evenemang och möten som genomförts under 2021.

Uppsalahem AB

Uppsalahem AB är ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag som bidrar till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla hyresfastigheter och erbjuda boenden för olika faser i livet. Bolaget erbjuder även bostäder för studenter, ungdomar och seniorer. Bolagets erbjudande är att skapa trygga och trivsamma hem där många vill bo.

Uppsalahem AB är Uppsalas ledande bostadsbolag som bygger och förvaltar närmare 17 000 hyresbostäder, inklusive studentbostäder. Nästan 30 000 Uppsalabor bor i bolagets hyresrätter runt om i hela staden.

Bolaget bildar tillsammans med fyra dotterbolag en helägd underkoncern till Uppsala Stadshus AB.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	276	279	274	259	256
Nettoomsättning, mnkr	1 505	1 439	1 409	1 351	1 284
Andel av koncernens nettoomsättning, %	44%	44%	44%	44%	45%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	365	316	289	294	665
Justerad balansomslutning, mnkr*	12 422	12 376	12 272	11 991	11 735
Justerat eget kapital, mnkr	5 118	4 855	4 621	4 368	4 137
Investeringar, mnkr	426	761	620	866	1 161
Räntabilitet på eget kapital, %	7%	7%	6%	7%	16%
Soliditet, %	41%	39%	38%	36%	35%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultat efter finansiella poster uppgick för Uppsalahemkoncernen till 365 (316) miljoner kronor, vilket är 49 miljoner kronor högre än föregående år. Årets resultat innehåller jämförelsestörande poster, såväl positiva som negativa, vilket framför allt avser en återföring av en tidigare nedskrivning, retroaktiva pensionsersättningar och realisationsvinst vid försäljning av tillgångar, framför allt en fastighet i Ultuna. De ekonomiska effekterna av pandemin är sammantaget begränsade.

Justerat för dessa poster av engångskaraktär uppgick resultatet till 346 (312) miljoner kronor. Det högre resultatet förklaras huvudsakligen av att beståndet ökat med fler nyproducerade hyresbostäder och av årets hyresjustering om 1,6 procent. Den generella kostnadsutvecklingen i bostadsbranschen har de senaste åren väsentligt överstigit konsumentprisindex (KPI) och även bolagets årliga hyresjusteringar. Bolagets kostnadsutveckling under året har begränsats av lägre underhållskostnader än föregående år till följd av färre skador, mindre efterfrågat underhåll av hyresgäster samt att vissa underhållsåtgärder förskjutits i tid då underhåll inne i lägenheter inte kunnat genomföras på grund av rådande pandemirestriktioner. Detta har till viss del kompenserats av ökat yttre underhåll. Bolagets kassaflöde har möjliggjort att bolaget har kunnat amortera lån under året. Tillsammans med en lägre räntenivå har det medfört lägre räntekostnader vilket bidragit till resultatökningen.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 390 miljoner kronor då resultatet före finansiella poster, justerat för årets jämförelsestörande poster, var 437 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 426 (761) miljoner kronor. Investeringsnivån är lägre än tidigare år som följd av färre nyproduktionsprojekt och att bolaget erhållit 57 miljoner kronor i investeringsstöd under året. Underhåll och renovering av befintligt bestånd är i linje med föregående år. De största projekten under 2021 avser nyproduktion i kvarteret Sverre samt renoveringsprojekt i Eriksberg och Rackarberget.

Ägaridé

Ägaridé tydliggör ägarens syn på bolagets roll i Uppsalas långsiktiga utveckling och är bolagets långsiktiga direktiv. Den möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer tillitsbaserad styrning och är en grund för kvalitativa samtal, uppföljning och ägardialog i form av hur man lever idén.

Bolaget ska som allmännyttigt bostadsbolag bidra till att stärka hela Uppsalas utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga bostäder, främst hyresfastigheter i Uppsala stad och landsbygd för olika faser i livet.

Bolaget ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik.

Bolaget har att vårda sina tillgångar på ett långsiktigt hållbart sätt varvid bolagets resultat som huvudregel återinvesteras. För att möjliggöra fortsatta investeringar och en rimlig belåningsgrad får bolaget jobba med väl avvägda avyttringar av byggrätter och/eller mindre bestånd av bostäder och lokaler. Sammantaget över tid ska antalet hyresrätter för bolaget öka.

Bolaget ska vara ett utvecklingsinriktat företag där innovativa idéer och boendekoncept kan prövas och bolaget ska särskilt fokusera på hållbara renoveringsmodeller.

Bolaget ska årligen erbjuda en andel av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och till personer som omfattas av bosättningslagen.

Bolaget ska vara en resurs för hela Uppsala kommun i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende och bostadsbyggande. Bolaget ska i samverkan med andra bolag och aktörer, inom och utanför kommunkoncernen, utveckla kommunkoncernens kompetens i boendefrågor.

I arbetet med hållbar stadsutveckling ska bolaget särskilt fokusera på att minska boendesegregationen och social oro.

Bolaget ska i kommunkoncernen vara ett föredöme i frågor om att skapa sammanhållning och gemensam riktning i hela kommunen och aktivt bidra till att kommunens alla

20230228100954

Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkturlägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik. Bolagets är en av flera aktörer i utvecklingen av nya bostadsområden i kommunen och skapar samhällsnytta för hela kommunen genom att man i Uppsala tar en ledande roll i förvaltning och byggande av bostäder.	verksamheter i styrelser, nämnder, bolag och förvaltningar tillsammans bildar en helhet.

Bolagets ägaridé bedöms vara helt uppfylld. Ägaridéen stärker Uppsalahem AB som allmännyttigt bolag och tydliggör bolagets roll i Uppsala kommuns expansion.

Bolagets uppdrag, att verka som kommunens verktyg för att förvekliga bostadspolitiken, har inneburit att bolaget satsat ytterligare resurser på trygghetsarbetet, främst i Gottsunda. Uppsalahem har under året varit en naturlig samarbetspart för att stärka den positiva utvecklingen i utsatta områden genom engagemanget i trygghetsskapande åtgärder. Genom att arbeta aktivt med planeringen av Södra staden är bolaget med och utvecklar nya bostadsområden tillsammans med övriga kommunkoncernen.

Bolaget har under året systematiserat sitt utvecklingsarbete genom att införa portföljstyrning. Alla strategiska utvecklingsprojekt hanterades inom ett utskott för portföljstyrning och en innovations- och utvecklingschef har tillsatts. Uppsalahem har arbetat med utvecklingsprojekt inom fastighetsautomation, kundservice och digitala arbetssätt.

Bolaget har under året erbjudit en andel av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och / eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och till personer som omfattas av bosättningslagen. Under 2021 har 79 lägenheter förmedlats till kommunen varav kommunen tackade nej till 55 lägenheter.

Uppsala bostadsförmedling AB

Uppsala bostadsförmedling AB förmedlar hyresrätter från privata och allmännyttiga bostadsbolag till bostadssökande i Uppsalaregionen. Förmedling av bostäder sker via en modern och digital förmedlingstjänst till den bostadssökande som har längst kötid och uppfyller hyresvärdens kriterier. Tydlighet, tillgänglighet och transparens präglar bolagets tjänster och kontakter med bostadssökande, hyresvärdar och övriga intressenter. Nöjda bostadssökande och hyresvärdar är bolagets mål.

Under 2021 har bostadsförmedlingen förmedlat 7 098 (6 755) bostäder och per den 31 december 2021 fanns 117 567 (111 240) betalande bostadssökande i bostadskön. Bostadsförmedlingen har samarbetat med ytterligare 14 hyresvärdar under året och har därmed totalt 47 anslutna hyresvärdar.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	45	39	37	27	21
Nettoomsättning, mnkr	35	31	28	26	24
Andel av koncernens nettoomsättning, %	1%	1%	1%	1%	1%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	3	1	-1	-1	2
Justerad balansomslutning, mnkr*	30	28	26	29	28
Justerat eget kapital, mnkr	6	6	7	7	7
Investeringar, mnkr	8	2	0	2	3
Räntabilitet på eget kapital, %	46%	18%	neg	neg	24%
Soliditet, %	20%	23%	26%	25%	26%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 3 (1) miljoner kronor och är 2 miljoner kronor högre än föregående år. I utfallet ingår poster av engångskaraktär för nedlagd tid i utvecklingen av den digitala förmedlingstjänsten samt erhållna statliga stöd kopplat till pandemin. Justerat för dessa jämförelsestörande poster var resultatet om 0,3 miljoner kronor i linje med föregående år. Omsättningen ökar genom både fler antal personer i bostadskön och fler förmedlade bostäder. Intäktsökningen möts framför allt av högre personalkostnader till följd av bolagets tillväxt.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bolagets resultat före finansiella poster, justerat för dessa jämförelsestörande poster, var 0,4 miljoner kronor vilket är 0,1 miljoner kronor lägre än kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 0,5 miljoner kronor. Avvikelsen förklaras av att bolaget under året genomfört en satsning på äldre förvaltningsärenden inom IT vilket tillfälligt medfört högre kostnader.

Årets investeringar uppgick till 8 (2) miljoner kronor och avser i sin helhet projekt ”delad förmedlingstjänst” och utvecklingen av den gemensamma digitala kö- och förmedlingstjänsten med Boplats Syd i Malmö. Investeringarna är 2 miljoner kronor högre än kommunfullmäktiges fastställda investeringsram och förklaras av en förskjutning av genomförandet från år 2020 till 2021.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala bostadsförmedling AB ska vara kommunens verktyg för att säkerställa en effektiv hyresrättsmarknad i Uppsalaregionen. Bostadsförmedlingen ska ha god kunskap om, och marknadsföra, bostadsmarknaden i Uppsalaregionen. Bostadsförmedlingen ska verka för att underlätta inträde på bostadsmarknaden med fokus på grupper som har det särskilt svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Bostadsförmedlingen ska bära sina egna kostnader och finansieras genom avgiftsbelagd kö samt vid behov avgift för förmedling.	Bolaget ska vara en digital förmedling med en tydlig digital profil. Bostadsförmedlingen ska ha möjlighet att erbjuda efterfrågade tjänster mot ersättning. Bolaget ska spela en viktig roll inom det bostadssociala området och kunna bidra i förmedlingen av bostadssociala kontrakt.

20230228100005

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt sju bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala bostadsförmedling AB. Av dessa ägardirektiv bedöms fem som helt uppfyllda och två som delvis uppfyllda. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

I syfte att vara kommunens verktyg för att säkerställa en effektiv hyresmarknad i Uppsalaregionen har bolagets strategi varit att förmedla bostäder efter kötid och i enlighet med hyresvärdarnas kriterier. Under 2021 har ca 7 100 bostäder förmedlats åt 33 hyresvärdar inom alla kommuner i länet samt för Norrtälje. Knivstabostäder överlämnade under året sin hyreskö med cirka 4 500 köande till bolaget.

Bolaget har erbjudit en digital förmedlingstjänst och arbetat med ytterligare digitalisering och automatisering i förmedlingsprocessen. Hyresvärdarna har till exempel erbjudits en systemintegration mellan Bostadsförmedlingens förmedlingstjänst och hyresvärdens fastighetssystem.

Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB

Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB ska tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och mark för den verksamhet som bedrivs inom Uppsala kommun, bedriva verksamheten vid de rekreations- och idrottsanläggningar som bolaget äger och till Uppsala kommun och dess helägda bolag erbjuda fastighetsförvaltningstjänster.

Bolaget ska förvärva, avyttra, äga, i egen regi bebygga och förvalta fastigheter och tomträtt för uthyrning av lokaler och mark huvudsakligen för Uppsala kommuns verksamhet och därvid bidra till bästa möjliga nyttjande av den samlade fasta egendom, tomträtter och lokaler som används i alla de verksamheter som Uppsala kommun bedriver.

	2021	2020**	2019**	2018**	2017**
Medelantalet anställda	210	0	0	0	0
Nettoomsättning, mnkr	297	0	0	0	0
Andel av koncernens nettoomsättning, %	8%	0%	0%	0%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-28	0	0	0	0
Justerad balansomslutning, mnkr*	3 446	1	0	0	0
Justerat eget kapital, mnkr	226	1	0	0	0
Investeringar, mnkr	225	-	-	-	-
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	7%	97%	92%	92%	93%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar.
** Jämförelsesiffror avser den vilande verksamheten för R2 AB som fusionerats med tre av stadshuskoncernens bolag och bildar Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB

Ekonomiskt utfall

Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB är ett från och med 2021 ett verksamhetsdrivande bolag inom stadshuskoncernen. Från 1 januari 2021 var bolaget en underkoncern till Uppsala Stadshus AB med dotterbolagen Fyrishov AB, Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB och Uppsala Kommun Sport-och

Rekreationsfastigheter AB. Den 22 september beslutade Bolagsverket att lämna tillstånd att verkställa fusionen av Fyrishov AB, Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB och Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB och Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB. Därutöver genomfördes den 1 september verksamhetsövergångar från AB Uppsala Kommuns Industrihus (senare namnändrat till Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB) och från Uppsala kommun. Analysen och redogörelsen av bolagets ekonomiska utfall för året jämförs med 2020 års resultat för de tre då verksamhetsdrivande dotterbolagen Fyrishov AB, Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB och Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -28 miljoner kronor. I resultatet ingår jämförelsestörande poster som avser statliga stöd kopplat till pandemin, bland annat omställningsstöd på drygt 5 miljoner kronor. Därutöver har bolaget lämnat hyresrabatter på 3 miljoner kronor.

Nettoomsättningen och de fastighetsrelaterade kostnaderna har ökat under året som följd av helårseffekten av hyresintäkter för Studenternas och färdigställandet av Stadshuset i slutet av året. Även verksamhetsövergångarna från AB Uppsala Kommuns Industrihus (senare namnändrat till Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB) och från Uppsala kommun har bidragit till ökade intäkter men även ökade personal- och administrationskostnader. Då bolaget befunnit sig i en uppstartsfas har konsulter tagits in vilket drivit högre kostnader.

Under året har Fyrishovs anläggning haft en fortsatt kraftig påverkan av pandemin. Antalet besökare på hela anläggningen minskade med 17 procent jämfört med föregående år och badverksamheten hade 48 procent färre besökare. Badverksamheten påverkades särskilt under årets första hälft då verksamheten fram till slutet av maj var stängd för allmänheten. Återhämtningen under sommaren skedde gradvis då badanläggningen stegvis öppnades upp i enlighet med begränsningsförordningen. Det innebar att ett begränsat antal besökare kunde vistas i anläggningen samtidigt samt att verksamheten delades in i zoner för att undvika köbildning och folksamlingar. Biljettpriserna justerades då besökarna inte hade tillgång till hela anläggningen. Därtill stärktes bemanningen för att säkerställa en trygg och smittskyddssäker miljö. I likhet med badanläggningen har även multihallarna haft en begränsad beläggning då endast förenings- och skolverksamhet bedrivits i dem. Den 29 september lättade restriktionerna och bolaget upplevde en återhämtning för både badverksamheten och av bokningar av multihallarna. Införandet av restriktioner under december innebar återigen en omställning och begränsning av verksamheten.

Resultatet före finansiella poster, rensat för årets jämförelsestörande poster, uppgick till 15 miljoner kronor. Bolaget uppfyller därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 5 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 225 miljoner och är huvudsakligen hänförbara till färdigställandet av Stadshuset. Därtill har bolaget fortsatt färdigställandet av de kommersiella lokalerna på Studenternas.

Ägaridé

Ägaridé tydliggör ägarens syn på bolagets roll i Uppsalas långsiktiga utveckling och är bolagets långsiktiga direktiv. Den möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer	Bolaget ska genom sin verksamhet främja livfulla mötesplatser i den växande kommunen och därmed bidra till att stärka Uppsala som en attraktiv kommun att besöka,

20230228100096

tillitsbaserad styrning och är en grund för kvalitativa samtal, uppföljning och ägardialog i form av hur man lever idén.

Bolaget ska aktivt bidra till att stärka hela Uppsalas utveckling genom att på affärsmässig grund och med kunden i fokus äga, förvalta, bygga och utveckla arenor och fastigheter i Uppsala stad och landsbygd. Bolaget ska vårda och underhålla sina arenor och fastigheter så att värde och attraktivitet bibehålls eller ökar över tid.

Bolaget ska vara en sammanhållen, proaktiv och professionell part i kontakter med Uppsalas föreningsliv såväl bredd som spets och elit, näringsliv och besöksnäring i alla frågor som handlar om nyttjande av arenor och fastigheter.

leva och verka i. Bolaget ska i sina roller och uppdrag aktivt medverka i arbetet för en ökad jämlik folkhälsa och utveckla Uppsala som evenemangsplats.

Bolaget är kommunens verktyg för att koordinera och projektera om- och nybyggnation av arenor och fastigheter och förverkliga detta genom eget eller andras byggande och ägande samt vara ett utvecklings- och innovationsinriktat företag med fokus på långsiktighet och hållbarhet.

Bolaget ska i kommunkoncernen vara ett föredöme i frågor om att skapa sammanhållning och gemensam riktning i hela kommunen och aktivt bidra till att kommunens alla verksamheter i styrelser, nämnder, bolag och förvaltningar tillsammans bildar en helhet.

Bolagets ägaridé bedöms delvis vara uppfylld under 2021 då bolaget kan sägas leva ägaridéen men systematisk styrning med vision, affärsidé och övergripande bolagsmål ännu inte har formulerats.

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

Bolaget har under 2021 ägt och förvaltat 63 egna fastigheter och på uppdrag från Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB och Uppsala Kommuns Fastighets AB förvaltat ytterligare 13 fastigheter. Upphandling av byggnationen av en evenemangs- och eventarena påbörjades under hösten.

Bolaget har organiserats för att kunna vara en sammanhållande kontakt och kunna erbjuda ett samlat gränssnitt för kommunens föreningsliv gällande bokningar och service kring arenor och fastigheter. Bolaget har under året som pilot inom bolagskoncernen startat ett nära samarbete med flera av staberna på kommunledningskontoret.

Uppsala Kommuns Fastighets AB

Uppsala Kommuns Fastighets AB äger och förvaltar cirka 58 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i stadsdelen Gottsunda varav merparten utgörs av Gottsunda centrum och cirka 300 hyresbostäder. Utöver det förvaltar bolaget lokaler för kontor, vård, utbildning, idrott och kultur.

Uppsala Kommuns Fastighets AB bildar tillsammans med ett dotterbolag en underkoncern till Uppsala Stadshus AB.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	14	14	15	18	17
Nettoomsättning, mnkr	94	98	96	99	91
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	3%	3%	3%	3%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-208	-9	-13	42	-1
Justerad balansomslutning, mnkr*	686	935	1 026	1 042	959
Justerat eget kapital, mnkr	68	251	241	207	206
Investeringar, mnkr	44	50	82	46	75
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	20%	neg
Soliditet, %	10%	27%	23%	20%	22%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -208 (-9) miljoner kronor, vilket är 199 miljoner kronor lägre än föregående år. årets resultat finns jämförelsestörande poster som uppkommit till följd av fyra genomförda fastighetsavyttringar inom bolagskoncernen och framför allt en värdereglering om -164 miljoner kronor av det bokförda värdet för centrumanläggningen. Bolaget har även haft engångskostnader för anställda som slutat i samband med verksamhetsövergången till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB samt kostnadsförda utgifter för renovering och underhåll av centrumanläggningens tak och hyresbostäderna. Bolagets ekonomi har endast i begränsad omfattning påverkats av pandemin.

Justerat för dessa poster av engångskaraktär är resultatet -11 miljoner kronor, vilket är 5 miljoner kronor lägre än föregående år. Det lägre resultatet förklaras till stor del av att bolaget har tappat rörelseresultatet från de fastigheter som avyttrats under de senaste två åren. Under året har bolaget tillfälligt hyrt ut lokaler till Region Uppsala som används för vaccination och testning vilket stärkt både intäkterna och resultatet.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på -13 miljoner kronor då resultatet före finansiella poster, justerat för dessa jämförelsestörande poster, var -3 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 44 (50) miljoner kronor och avser framförallt hyresgästanpassningar för nya och befintliga hyresgäster samt reparation och underhåll av taket i centrumanläggningen.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala Kommuns Fastighets AB är kommunens redskap för att äga och utveckla samt förvalta lokaler och centrumanläggningar och andra lokaler för handel. Bolaget kan även äga bostäder i anslutning till centrumanläggning.

Bolaget ska vara en motor i utvecklingen av lokala stadsdels- och tätortscentrum och stärkt social sammanhållning i kommunen.

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

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

20220228 10:07

Bolaget ska tillsammans med kommunstyrelsen genomföra en idékonceptävling för försäljning av Gottsunda Centrum, i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut den 29 april 2019.

Bolagets övriga fastigheter ska enligt beslutet säljas till externa aktörer eller överlåtas inom kommunkoncernen.

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt fem bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala Kommuns Fastighets AB. Av dessa ägardirektiv bedöms två som helt uppfyllda, två som i hög grad uppfyllda och ett som delvis uppfyllt. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

I syfte att vara en motor i utvecklingen av lokala stadsdels- och tätortscentrum har uthyrningen ökat och vakanserna har minskat med 2 400 m² under året. Bolagets samarbete med polis, BRÅ, kommunala verksamheter och Fastighetsägarföreningen har börjat ge resultat för att öka tryggheten i området.

Bolaget ska, om kommunen begär det, erbjuda upp till fem procent av nyuthyrningarna per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl har haft svårt att få en bostad på egen hand. Ingen begäran har inkommit från kommunen under 2021. Bolagets alla lediga hyresbostäder förmedlas via Uppsala Bostadsförmedling.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB äger, förvärvar, avyttrar, bygger och förvaltar skolfastigheter. Beståndet omfattar idag 142 fastigheter och växer i takt med att nya skolor och förskolor byggs. Fastighetsbeståndet är förskolor, grundskolor och gymnasieskolor. Bolagets uppgift är att erbjuda ändamålsenliga lokaler för skol- och barnomsorgsverksamhet inom Uppsala kommun. Därigenom ska bolaget bidra till bästa möjliga nyttjande av den samlade fasta egendom, tomträtter och lokaler som används i alla de verksamheter som Uppsala kommun bedriver. Bolagets fastighetsbestånd hyrs till största delen ut till Uppsala kommun.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	90	86	83	72	57
Nettoomsättning, mnkr	703	679	630	562	519
Andel av koncernens nettoomsättning, %	20%	21%	19%	18%	18%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	82	162	89	42	47
Justerad balansomslutning, mnkr*	7 400	6 652	6 549	6 203	5 590
Justerat eget kapital, mnkr	1 133	1 056	901	785	760
Investeringar, mnkr	933	546	571	807	784
Räntabilitet på eget kapital, %	7%	15%	10%	5%	6%
Soliditet, %	15%	16%	14%	13%	14%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 82 (162) miljoner kronor. I resultatet ingår jämförelsestörande poster i form av en försäkringsersättning, nedskrivningar och utrangeringar. Nedskrivningarna är på knappt 16 miljoner kronor och avser fem förskolor. Justeras årets och föregående års resultat för dessa poster av engångskaraktär var resultatet drygt 3 miljoner kronor högre än föregående år. Bolaget har under året haft en fortsatt begränsad påverkan av pandemin.

Nettoomsättningen och de fastighetsrelaterade kostnaderna har ökat till följd av uthyrningen av fler moduler och nyförvärv. Under året har bolaget bland annat förvärvat Palmbladsskolan, Treklangen i Gottsunda och Gottsunda Boule och Boll, samtliga är interna förvärv inom stadshuskoncernen. Därutöver har även förvärv skett från Uppsala kommun, bland annat markförvärv och Järlåsa Idrottshall. Under året har inga permanenta nyproduktioner färdigställts.

Driftnettot på bolagets fastigheter är något lägre än föregående år då andelen moduler i beståndet ökat vilket ger en lägre resultatmarginal. Den kalla och snörika vintern har även bidragit till ökade kostnader för snöröjning och uppvärmningskostnader som ytterligare belastat driftnettot. Underhållskostnaderna är lägre än föregående år då stora pågående projekt tagit mer tid än beräknat vilket inneburit omprioritering av mindre underhållsåtgärder. Därutöver har underhållsåtgärder som inte kunnat genomföras på ett smittskyddssäkert sätt skjutits upp. Organisationen fortsätter att växa som följd av bolagets utökade fastighetsbestånd och många pågående fastighetsprojekt. Under året har ett antal moduluppställningar uppförts, till exempel i anslutning till Almtunaskolan, Celsiusskolan och Ärentunaskolan vilket bidragit till högre kostnader för avskrivningar.

Resultatet före finansiella poster, rensat för årets jämförelsestörande poster, uppgick till 173 miljoner kronor. Bolaget uppfyller därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 150 miljoner kronor.

Marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd, exklusive pågående projekt, uppgick per 31 december 2021 till 8 163 (7 697) miljoner kronor. Ökningen härrör främst från nya förvärv och värdehöjande renoveringar.

Direktavkastningen på fastighetsbeståndet är 5,6 (5,5) procent, vilket är i linje med föregående år.

Årets investeringar uppgick till 933 (546) miljoner kronor. Investeringarna består i huvudsak av nyproduktion av förskolor, skolor samt underhåll och anpassningar av lokaler. Flera stora projekt befinner sig i produktionsfas, bland annat Brantingskolan, evakuering av Kvarngärdesskolan, Bolandsskolan och Lindbackens förskola.

Bolagsspecifika ägardirektiv

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

20230228100938

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt fyra bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB som alla i hög grad bedöms vara uppfyllda.

Bolaget har haft en ledande roll när kommunen planerat, byggt och utvecklat pedagogiska lokaler under året. Arbetet har skett i samverkan med kommunstyrelsen och utbildningsnämnden. Kommunens lokalprogram för funktions- och kvalitetskrav har varit utgångspunkten när bolaget byggt och utvecklat sitt fastighetsbestånd. För att säkra fortsatt arbete för ett hållbart fastighetsägande som skapar hälsosamma utbildningslokaler har ett miljöprogram tagits fram under 2021.

Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB

Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB har under 2021 namnändrats från AB Uppsala Kommuns Industrihus.

Bolaget startades 1972 och hyr sedan dess ut kontors-, industri- och lagerlokaler till Uppsalas näringsliv och offentliga sektor. I april 2019 beslutade kommunfullmäktige att bolagets fastigheter ska avyttras externt eller överlåtas inom kommunkoncernen och att bolagets verksamhet därefter ska avvecklas.

Verksamheten har sedan beslutet i kommunfullmäktige i huvudsak bedrivits inom de tre områdena förvaltning, uthyrning och avyttring, alla med det gemensamma syftet att bidra till tillväxt och utveckling för kommunen.

I september 2021 samordnades kommunens fastighetsförvaltning i det nya verksamhetsdrivande bolaget Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB (tidigare Uppsala R2 AB) och medarbetarna i Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB gick över till det bolag. Från september förvaltas bolagets fastighetsbestånd av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	13*	21	24	26	27
Nettoomsättning, mnkr	105	108	157	159	170
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	3%	4%	4%	5%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	79	-187	12	33	25
Justerad balansomslutning, mnkr**	1 161	1 225	1 565	1 446	1 243
Justerat eget kapital, mnkr	620	583	694	712	672
Investeringar, mnkr	52	98	213	214	121
Räntabilitet på eget kapital, %	13%	neg	2%	5%	4%
Soliditet, %	53%	48%	44%	54%	54%

* Avser medelantal anställda under året, vid utgången av år 2021 av antalet 0
**I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 79 (-187) miljoner kronor. Under året har tre av bolagets fastigheter avyttrats, varav en genom en bytesaffär.
Realisationsresultatet från försäljningarna uppgick till 13 miljoner kronor. Utöver detta har resultatet påverkats av en erhållen tilläggsköpeskilling på 41 miljoner kronor från en försäljning som genomfördes 2012. Rensat för dessa realisationsresultat och övriga jämförelsestörande poster är bolagets resultat 24 (30) miljoner efter finansiella poster.

Under 2020 belastades resultatet bland annat av realisationsförluster på 203 miljoner kronor för avyttringen av bolagets tio fastigheter.

Årets investeringar uppgick till 52 (98) miljoner kronor. Arbetet med byggnationen av en ny vagnshall slutfördes under året. Även restaurangen på Viktoria konferenshotell har renoverats och uppgraderats. Bolagets investeringar har bromsats in efter kommunfullmäktiges beslut om att bolagets fastigheter ska säljas. Saneringen i Librobäck har ännu inte kommit i gång då ett överklagande av detaljplanen försenat arbetet. Inga nya större projekt har påbörjats under 2021.

Den uthyrningsbara ytan har minskat med cirka 18 000 kvadratmeter i och med årets försäljning av tre fastigheter och uppgick per balansdagen till cirka 80 000 kvadratmeter. Vakansgraden i det kvarvarande fastighetsbeståndet har minskat i jämförelse med föregående år, från cirka 5 procent till drygt 3 procent. Ett antal fastigheter i Librobäck som står tomma inför kommande rivningar och försäljningar ingår inte nyckeltalet då de inte är uthyrningsbara. 14 nya hyresgäster tillkom under året och 11 hyresgäster lämnade.

Bolagets resultat före finansiella poster uppgick till 57 (-138) miljoner och rensat för jämförelsestörande poster var resultatet 28 (36) miljoner före finansiella poster. Resultatet översteg därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 4 miljoner. Efter att resultatkravet fastställdes förändrades förutsättningarna för bolaget i och med verksamhetsövergången till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB i september. Även beaktat dessa nya förutsättningar översteg resultatet det fastställda resultatkravet.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Bolaget ska sälja fastigheter i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut 29 april 2019.	Under en övergångsperiod ska bolaget förvalta kvarvarande fastighetsbestånd.

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt två bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB. Av dessa ägardirektiv bedöms ett som helt uppfyllt och ett som i hög grad uppfyllt. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

Bolaget har i enlighet med kommunfullmäktiges beslut den 29 april 2019 sålt tre fastigheter under 2021 och totalt tolv fastigheter sedan beslutet fattades av kommunfullmäktige.

Uppsala Konsert och Kongress AB

Uppsala Konsert och Kongress AB bedriver konsert-, kultur-, kongress- och restaurangverksamhet i konsert- och kongresshuset vid Vaksala torg. Bolaget hyr ut lokaler samt arrangerar kongresser, konferenser, möten, mässor, utställningar och evenemang. Bolaget driver även en restaurang och lunchservering.

Konsert- och kongresshuset består av stora salen (1 150 platser), sal B (600 platser), sal C (120 platser), sal D (800 platser bankett, alternativt 1 500 platser stående publik) och

20230228100009

flera konferens- och mötesrum. Det finns ytterligare en scen i restaurangdelen som rymmer mellan 200 och 600 besökare.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	65	68	66	67	68
Nettoomsättning, mnkr	13	16	50	57	51
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	1%	2%	1%	1%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-39	-45	-39	-34	-34
Justerad balansomslutning, mnkr*	83	72	63	61	83
Justerat eget kapital, mnkr	47	48	36	36	36
Investeringar, mnkr	1	3	6	4	4
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	57%	66%	57%	59%	44%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -39 (-45) miljoner kronor. Bolagets verksamhet har under året kraftigt begränsats av pandemin, i likhet med 2020. Huset var stängt fram till oktober då verksamheten återstartade, men sedan nya restriktioner infördes i december har verksamheten varit starkt begränsad. Det totala antalet evenemang under året var 127 stycken, vilket är cirka 75 procent färre än 2019. Nettoomsättningen minskade till 13 (16) miljoner kronor men samtidigt har kostnaderna i verksamheten varit avsevärt lägre. Bolaget har därtill erhållit statliga stödåtgärder och hyresrabatter vilket sammantaget gör att resultatet är 6 miljoner kronor högre än föregående år. Under perioden april till september användes huset som vaccinationslokal. Bolaget har under året genomfört en omorganisation vilket lett till vissa omställningskostnader för anställda som slutat.

Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på -29 miljoner kronor då resultatet före finansiella poster, justerat för dessa jämförelsestörande poster, var -29 miljoner kronor.

Årets investeringar var 1 (3) miljoner kronor och avsåg slutförandet av implementering av ett affärssystem, teknisk utrustning och inventarier.

Ägaridé

Ägaridé tydliggör ägarens syn på bolagets roll i Uppsalas långsiktiga utveckling och är bolagets långsiktiga direktiv. Den möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer tillitsbaserad styrning och är en grund för kvalitativa samtal, uppföljning och ägardialog i form av hur man lever idén.

Bolaget ska genom sin verksamhet vara en livfull mötesplats som genomsyras av en unik mix av musik, såväl dag som natt, och som med sin kvalitet med både bredd och spets attraherar och inspirerar till möten mellan människor i olika åldrar och med olika livsstilar – lokalt, nationellt och internationellt.

Bolaget ska genom sin event-, kongress- och konferensverksamhet aktivt bidra till utvecklingen av besöksnäringen i Uppsala och stärka bilden av Uppsala som en attraktiv stad att besöka, leva och verka i.

Bolaget ska samspela med omgivningen och medverka till en levande stadskärna som vidgas mot östra Uppsala utifrån sin geografiska plats.

Bolaget ska samverka med näringslivet och aktörer som stärker de olika verksamheterna inom musikens respektive event-, kongress- och konferensverksamhetens områden.
Bolaget ska ha affärsmässighet som drivkraft.

Ägaridéen stärker Uppsala Konsert och Kongress AB:s roll som den plats där event, kongress och konferensverksamhet samlas för att vara en livfull mötesplats för musik och evenemang. Bolagets ägaridé bedöms under rådande förutsättningar i hög grad vara uppfylld. Även om verksamheten till stor del begränsats och varit nedstängd har verksamheten arbetat för att uppfylla ägaridéen.

Under större delen av 2021 var den ordinarie verksamheten nedstängd på grund av de restriktioner som följde av pandemin. Stor del av personalen har varit permitterad i olika omfattning under året. Planeringen inför att kunna öppna upp verksamheten har pågått under nedstängningarna. Samtidigt har samverkan och dialog med olika aktörer skett för att förbereda för att starta upp så snart möjlighet givits och restriktionerna lättats.

Från mitten av april till och med september var Uppsala Konsert och Kongress AB vaccinationscenter vilket är ett exempel på samverkan med övriga aktörer inom kommunen. I oktober lättade restriktionerna och verksamheten kunde återstarta med syftet att återigen vara en livfull mötesplats för musik och evenemang. Under december infördes nya restriktioner som återigen påverkade verksamhetens förutsättningar. Bolaget har på grund av restriktionerna under året haft begränsade möjligheter att bidra till utvecklingen av besöksnäringen på grund av de rådande pandemirestriktionerna.

Bolaget har under året arbetat med att det förändringsarbete som startat under hösten 2021. Fokus har varit på att stärka affärsmässigheten och öka intäkterna.

Uppsala Parkerings AB

Uppsala Parkerings AB erbjuder parkeringskunder, såväl privatpersoner som fastighetsägare och näringsidkare i Uppsala kommun, parkeringslösningar med hög kvalitet till rimliga priser. Bolaget har en aktiv roll i samhällsbyggnadsprocesserna i syfte att bidra till att de övergripande trafikpolitiska målen uppnås.

Bolaget äger två parkeringsanläggningar, Centralgaraget och Dansmästaren, och förvaltar Kvarnengaraget. I dessa tre anläggningar finns det totalt cirka 1 100 parkeringsplatser. Bolaget förvaltar dessutom all gatumarksparkering på allmän plats (cirka 10 000 parkeringsplatser) och 2 500 platser på övrig kommunal kvartersmark. Bolaget bygger egna anläggningar och byggstarten för det kommande projektet Brandmästaren planeras till våren 2022.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	36	35	30	29	35
Nettoomsättning, mnkr	99	84	87	89	81
Andel av koncernens nettoomsättning, %	3%	3%	3%	3%	3%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	31	25	28	31	27
Justerad balansomslutning, mnkr*	326	307	264	233	207
Justerat eget kapital, mnkr	32	28	29	14	13
Investeringar, mnkr	10	49	94	37	2
Räntabilitet på eget kapital, %	97%	89%	99%	221%	208%
Soliditet, %	10%	9%	11%	6%	6%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

20230228101103

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 31 (25) miljoner kronor, vilket är 6 miljoner kronor högre än föregående år. I resultatet ingår jämförelsestörande poster som bland annat avser ett avgångsvederlag och en återvunnen kundförlust. Justeras årets och föregående års resultat för poster av engångskaraktär var resultatet knappt 2 miljoner kronor högre än föregående år.

I likhet med föregående år präglades året av pandemin och beläggningsgraden på korttidsparkeringar minskade i perioder av striktare rekommendationer och restriktioner. Sommaren innebar emellertid en återhämtning med ett ökat antal parkörer både på korttidsparkeringarna och i Centralgaraget som dels berodde på nedsatta parkeringsavgifter i Uppsalas centrala delar, dels var en effekt av att fler semestrade hemma. Intäktsbortfallet från den nedsatta avgiften på de centrala korttidsparkeringarna kompenserades av Gatu-och samhällsmiljönämnden, i enlighet med krisledningsnämndens beslut. I och med att restriktionerna lyftes 29 september fortsatte beläggningsgraden att öka. Därtill stärktes resultatet ytterligare av helårseffekter från de nya avgiftsområdena Salabacke, Svartbäcken och Tunabackar samt parkeringsanläggningen Dansmästaren. Under året har bolagets organisation vuxit med fler anställda inom bland annat parkeringsövervakning vilket dels bidragit till de ökade intäkterna, dels till ökade personalkostnader. Därtill ökade kostnaderna kopplade till avtalet med Uppsala kommun kring allmän plats vilket främst var indexrelaterat.

Pandemins påverkan på bolagets verksamhet har inneburit stor resultatpåverkan. Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 35 miljoner kronor då resultat före finansiella poster, rensat för dessa jämförelsestörande poster, uppgick till 40 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 10 (49) miljoner kronor. Bolaget har haft mindre kapitalkrävande investeringar som omfattar bland annat laddstolpar, kamerabevakning, tekniska system, fasadändring, säkerhetsåtgärder i Dansmästaren och flytt till nytt kontor. Projektet Brandmästaren är förskjutet i tid då föroreningar i marken först behöver saneras. Produktionsstart beräknas till våren 2022.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala Parkering AB ska i samarbete med gatu- och samhällsmiljönämnden pröva strategi avseende parkeringslösningar med syfte att säkerställa en framtida hållbar finansiering.	Bolaget ska verka för ett mobilitetsperspektiv på resande genom att tillhandahålla parkering för bil- och cykelpool.
Bolaget ska aktivt bidra till att målen i Parkeringspolicy för Uppsala kommun uppnås.	Bolaget ska, vid uppförande av anläggning, eftersträva att parkeringsanläggningar kan kombineras med kommersiella- och verksamhetslokaler och/eller bostäder genom lämplig fastighetsbildning.
Bolaget ska, i linje med innerstadsstrategin, arbeta för att tillgodose behovet av parkeringslösningar för motorfordon och cyklar i centrala Uppsala genom fler mobilitetsanläggningar och/eller kollektivtrafikförsörjda pendlarparkeringar.	Bolaget ska i de egna parkeringsanläggningarna arbeta med differentierade avgifter och andra marknadsincitament i syfte att hålla hög beläggningsgrad i garagen.
	Bolaget ska i samverkan med övriga aktörer i kommunen arbeta för utökade möjligheter för laddning av elbilar.

Bolaget ska arbeta för en ökad digitalisering av verksamheten, exempelvis digitala parkeringsledningss- och betalsystem.

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt åtta bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala Parkerings AB. Av dessa ägardirektiv bedöms fem som helt uppfyllda, två som i hög grad uppfyllda och ett som delvis uppfyllt. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

Bolaget har beslutat om två nya avgifter gällande p-friköp för att säkra en framtida hållbar finansiering som återspeglar faktiska produktionskostnader. I syfte att aktivt bidra till målen i kommunens parkeringspolicy har Uppsala Parkering AB byggt laddstolpar och nya anläggningar både i centrala Uppsala och i stadens ytterdelar.

Bolaget har samverkat med andra aktörer i kommunen för att utökade möjligheter för laddning av elbilar. Till exempel har bolaget ansökt om och erhållit bidrag för att investera i laddplatser i bland annat parkeringsanläggningen Dansmästaren. Bolaget har installerat 100 laddplatser fördelat på 20 områden. En diskussion har inletts med Uppsala brandförsvar gällande elbilsladdningar och utmaningarna kring bränder i batterier.

I linje med innerstadsstrategin fortsätter bolaget att arbeta för att tillgodose behovet av fler parkeringslösningar för motorfordon och cyklar i centrala Uppsala. Arbetet har under året inneburit utredning och planering för att bygga en parkeringsanläggning centralt och att hitta alternativa anläggningar kring Vaksalatorg.

Uppsala Stadshus Holding AB

Uppsala Stadshus Holding AB bildades, tillsammans med 12 dotterbolag och dotterdotterbolag, i slutet av 2019. Syftet med bolagsbildningarna var att hantera de avyttringar av AB Uppsala Kommuns Industrihus och Uppsala Kommuns Fastighets AB:s fastighetsbestånd som beslutades av Uppsalas kommunfullmäktige i april 2019. Samtliga avyttringar utom en verkställdes under 2020. Det kvarvarande bolaget, AB Boländerna 20:1, såldes under 2021 till Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB som i sin tur sålde bolaget till en extern köpare.

	2021	2020
Medelantalet anställda	-	-
Nettoomsättning, mnkr	0	18
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	0	459
Justerad balansomslutning, mnkr*	182	545
Justerat eget kapital, mnkr	112	482
Investeringar, mnkr	-	-
Räntabilitet på eget kapital, %	0%	95%
Soliditet, %	61%	88%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i balansomslutningar

20230228190101

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till 0 (459) miljoner kronor. Årets resultat har påverkats av en tilläggsköpeskilling hänförlig till en av de försäljningar som genomfördes under 2020. Den intäkten möts av en kostnad kopplad till försäljningen av ett av bolagen där alla mellanhavanden med köparen ännu ej slutreglerats.

Förgående års resultat på 459 miljoner kronor är hänförliga till de realisationsvinster som genererades vid de avyttringar som då gjordes.

Uppsala stadsteater AB

Uppsala stadsteater AB är en av Sveriges främsta konstnärliga teatrar med en stark lokal förankring och med goda nationella och internationella relationer. Bolaget strävar efter att aktivt bidra till en utveckling av kulturlivet i Uppsala och stärka Uppsala som en attraktiv stad.

Vanligtvis tar omkring 80 000 personer del av stadsteaterns utbud med ett 20-tal egna produktioner, gästspel och andra aktiviteter. Teatern bedriver även gästspel inom performance, nycirkus och dans samt samarbetar med teatrar i och utanför Sverige. Uppsala stadsteater har också dramapedagogisk verksamhet som vilar på fyra grundpelare; ungdomsensemblen, pedagogiskt arbete i skolorna, teaterföreställningar och pedagogiskt arbete på teatern.

Förutom dekorateljéerna som ligger på Bolandsgatan ryms alla scener samt kontor och tillverkning i teaterhuset på Kungsgatan. I teaterhuset finns också Teaterrestaurangen och Teaterbaren som bedrivs av en extern operatör.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	99	96	104	97	95
Nettoomsättning, mnkr	6	7	14	12	17
Andel av koncernens nettoomsättning, %	0%	0%	0%	0%	1%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	-79	-77	-76	-73	-70
Justerad balansomslutning, mnkr*	120	112	110	105	103
Justerat eget kapital, mnkr	88	89	87	88	85
Investeringar, mnkr	8	7	5	4	2
Räntabilitet på eget kapital, %	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet, %	73%	79%	79%	83%	83%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -79 (-77) miljoner kronor. Under året har verksamheten påverkats väsentligt av den pågående pandemin. Under januari-augusti hade teatern helt stängt för publik. I september öppnade teatern för publik igen på alla fyra scener, men med restriktioner. Under perioden 29 september - 1 december kunde teatern återgå till vanlig verksamhet och därefter infördes krav på vaccinationsbevis för publiken. Bolaget har tagit del av det statliga krispaketet i form av ersättning för

sjuklönekostnader, sänkt arbetsgivaravgift och omsättningsstöd. Därutöver har bolaget fått utökat stöd från regionen, utöver ordinarie bidrag, samt ett riktat bidrag för en digital satsning för barn och unga.

Under året har Uppsala stadsteater AB haft 20 439 (22 995) besökare, vilket är en minskning med cirka 11 procent jämfört med föregående år.

Pandemins påverkan på bolagets verksamhet har inneburit stor resultatpåverkan. Vid jämförelse med kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav justeras resultatet för poster kopplade till pandemin och poster av engångskaraktär. Bolaget uppfyller kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på -74 miljoner kronor då resultatet före finansiella poster, rensat för dessa jämförelsestörande poster, uppgick till -74 miljoner kronor.

Årets investeringar var 8 (7) miljoner kronor. Investeringarna är 1 miljon kronor högre än kommunfullmäktiges fastställda investeringsram, vilket förklaras av en renovering av foajén med dels en förskjutning av investeringsutgifter från 2020 till 2021, dels fördyringar i projektet för bland annat brandskyddet.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Uppsala stadsteater AB ska, främst genom produktion av scenkonst med egen ensemble, aktivt bidra till en utveckling av kulturlivet i Uppsala.	Uppsala stadsteater AB ska presentera egna produktioner och samarbeten, samt tillhandahålla en arena för gästspel och andra aktiviteter.
Bolaget ska aktivt bidra till utveckling av besöksnäringen i Uppsala och stärka bilden av Uppsala som en attraktiv stad att besöka och bo i.	Bolaget ska föra dialog och samverka med kulturnämnden, andra kulturinstitutioner och besöksmål för att stärka kulturlivet, uppnå samordningsvinster samt bidra till Uppsalas kulturella utveckling.

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt fyra bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala stadsteater AB. Av dessa ägardirektiv bedöms två som helt uppfyllda, ett som i hög grad uppfyllt och ett som delvis uppfyllt. Den sammanvägda bedömningen är att bolagets ägardirektiv i hög grad är uppfyllda.

Under året har pandemin slagit hårt mot bolaget och verksamheten har anpassats till att bland annat göra digitala produktioner som fått stor spridning och uppmärksamhet samtidigt som möjligheterna till gästspel och samarbeten drastiskt minskade.

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB ansvarar för kommunens vatten- och avloppsförsörjning (VA) samt avfallshantering. Med avancerad teknik och stort kunnande tillgodoser bolaget Uppsalas behov av vattenförsörjning och avlopp. Bolaget tar hand om hushållsavfall, producerar biogas samt återvinner avfall. Sammantaget levererar bolaget dricksvatten och hanterar avloppsvatten för mer än 200 000 personer och ansvarar för hämtning och behandling av hushållsavfall från alla hushåll och företag i Uppsala. Bolaget producerar och levererar även biogas till bland annat stadsbussarna i Uppsala. Vid bolagets avfallsanläggning Hovgården sorteras och behandlas grov-, bygg- och industriavfall, askor, förorenade jordmassor med mera.

20230228 9:30

VA-försörjningen och den för kommunen obligatoriska avfallshanteringen finansieras via taxor enligt lagen om allmänna vattentjänster respektive miljöbalken. Verksamheterna regleras även till stor del av nationella lagar och förordningar. Dessa kompletteras med föreskrifter som fastställs av kommunfullmäktige som reglerar de lokala förhållandena. VA-försörjningen och avfallshanteringen redovisas i VA-monopolet som baseras på självkostnadsprincipen.

Biogasproduktion och Hovgårdens avfallsanläggning bedrivs enligt affärsmässiga principer. Den verksamheten redovisas i den konkurrensutsatta verksamheten.

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	291	248	236	221	206
Nettoomsättning, mnkr	699	638	609	576	520
Andel av koncernens nettoomsättning, %	18%	17%	17%	17%	16%
Resultat efter finansiella poster, mnkr	11	30	35	5	21
Justerad balansomslutning, mnkr*	3 526	3 299	3 231	3 091	2 655
Justerat eget kapital, mnkr	394	393	393	393	243
Investeringar, mnkr	385	349	278	362	340
Räntabilitet på eget kapital, %	3%	8%	9%	1%	9%
Soliditet, %	11%	12%	12%	12%	9%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Ekonomiskt utfall

Resultat efter finansiella poster uppgick till 11 (30) miljoner kronor vilket är 19 miljoner kronor lägre än föregående år. I resultatet ingår jämförelsestörande poster så som en realisationsvinst från försäljning av fordon och utrangeringar.

För de taxefinansierade monopolverksamheterna ska resultatet vara noll då uppkomna överskott/underskott regleras mot balansposterna ”förutbetalda avgifter” i balansräkningen. Kostnaden för skadeståndena som ålades bolaget efter skyfallet i juli 2018 återfinns i sin helhet inom VA-monopolet och innebar ett negativt eget kapital för monopolet. Då de förutbetalda avgifterna i den så kallade brukningstaxefonden inte täckte det underskott som uppkom i monopolverksamheten till följd av skadeståndet måste bolaget, i enlighet med regelverket, återställa det egna kapitalet innan eventuella över- och underskott kan nollställas mot brukningstaxefonden. I resultatet efter finansiella poster 2020 utgjorde 12 miljoner kronor ett överskott från VA-monopolet och som kunde återställa det egna kapitalet under 2021, i enlighet med VA-lagstiftningens regelverk. Innan återställningen i år visade verksamheten ett högre resultat än föregående år vilket berodde både på taxehöjningen som genomfördes i april och på ökade volymer.

Uppsala Vatten och Avfall AB lämnade i juni 2019 in en skadeståndsansökan mot Försvarsmakten till mark-och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Ansökan, som är på 252 miljoner kronor, gäller förekomsten av perfluorerade ämnen (PFAS) i Uppsalaåsen. Under oktober kom domen från mark- och miljödomstolen som avslog bolagets skadeståndsanspråk. I och med domen tilldömdes Uppsala Vatten och Avfall AB att betala delar av Försvarsmaktens rättegångskostnader på 8 miljoner kronor, vilka i sin helhet belastar årets resultat och VA monopolet.

Resultatet från den konkurrensutsatta verksamheten uppgick till 11 miljoner kronor, vilket är drygt 7 miljoner kronor lägre än föregående år. Hovgårdens resultat var knappt 5 miljoner kronor lägre än föregående år. Avvikelsen förklaras i huvudsak av att mindre mängder material blivit utkört för sluttäckning som medför en lägre återbetalningen av avfallsskatt än föregående år.

Biogasens resultat uppgick till knappt 4 miljoner kronor, vilket är knappt 3 miljoner kronor lägre än föregående år. Under året höjde Vattenfall tonpriset för brännbart avfall på sin anläggning i Boländerna vilket inneburit ökade tippavgifter för bolaget. Därtill har kapitalkostnader varit högre under året beroende på föregående årets avslutade investeringar, årets investeringar i ny tankstation och i processanläggningen. I resultatet finns även en jämförelsestörande post som avser en utrangering av den gamla tankstationen.

Bolagets resultat före finansiella poster, för den konkurrensutsatta verksamheten och rensat för jämförelsestörande poster, uppgick till 14 miljoner kronor. Bolaget uppfyller därmed kommunfullmäktiges fastställda resultatkrav på 5 miljoner kronor.

Årets investeringar uppgick till 385 (349) miljoner kronor. Investeringarna är framför allt hänförbara till upprustningen av reningsverket i Kungsängen och utbyggnaden av ledningsnätet för att möta en växande stad.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Bolaget ska utarbeta, för beslut i kommunfullmäktige, förslag till bestämmelser för brukande av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen i Uppsala kommun (ABVA) och föreskrifter om taxa för brukande av den allmänna anläggningen samt förslag till verksamhetsområde. Bolaget får besluta om avgifternas belopp enligt beräkningsgrunder i taxeföreskrifterna.	Bolaget ska vara en föregångare i resurshushållning, cirkulärt näringsutnyttjande och minskad relativ vattenförbrukning och implementera det i utbyggnaden av ny vatten- och avloppsinfrastruktur.
Bolaget ska utarbeta, för beslut i kommunfullmäktige, förslag till renhållningsordning och avfallsplan samt förslag till taxa för hushållsavfallstjänster.	Bolaget ska vara kommunens kompetensresurs avseende förvaltning av yt- och grundvattenresurser och har inom kommunen ansvar för Riksintresse för anläggningar för vattenförsörjning. Kompetenser nyttjas även för innovation och utveckling inom miljöteknikområdet.
Bolaget ska ha planeringsansvar för att utveckla och tillämpa principerna som bidrar till en långsiktigt hållbar dagvattenhantering inom kommunen, att ta recipienthänsyn och att planera för alternativa avrinningsvägar är viktiga faktorer i detta. Ansvaret ska inkludera planering för hantering av markvatten i fysisk planering. Bolaget ska vara kommunens kompetensresurs avseende dagvatten.	Uppsala vatten ska utveckla strategier för att kunna ställa miljökrav på upphandlade tjänster och därigenom åstadkomma en klimatomställning av fordonsflottan. Bolaget bidrar till cirkulär ekonomi i kommunen och har ett strategiskt utvecklingsansvar för biogas i hela kommunen, samt verkar för att ytterligare tankställen för biogas etableras. Bolaget ska äga, driva och utveckla kommunens anläggningar för biogasverksamhet och Hovgårdens avfallsanläggning.

Kommunfullmäktige har lämnat sammanlagt sju bolagsspecifika ägardirektiv till Uppsala Vatten och Avfall AB som alla bedöms vara helt uppfyllda.

Bolaget har till kommunfullmäktige tagit fram underlag till den VA-plan som beslutades 2021. En revidering av Uppsala kommuns avfallstaxa genomfördes under året. Arbetet med framtagande av ny avfallsplan har pågått i kommunen med ledning av bolaget. Ett förslag till ny avfallsplan kommer att sändas ut på remiss under våren 2022.

20230228101103

Bolaget äger, driver och utvecklar kommunens anläggningar för biogasverksamhet och Hovgårdens avfallsanläggning. Under 2021 har Uppsala Vatten och Avfall AB tagit över sorteringsverksamheten på Hovgården i egen regi. En ny tankstation har tagits i drift vid Librobäck och försäljningen av fordonsgas blev högre än målet. En utredning om biogasens marknadsförutsättningar har genomförts. En handlingsplan för biogasens utveckling har tagits fram.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Stadshus AB avger härmed berättelse över bolagets verksamhet för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Uppsala Stadshus AB (organisationsnummer 556500–0642) ägs till 100 procent av Uppsala kommun (organisationsnummer 212000–3005). Uppsala Stadshus AB med 12 helägda dotterbolag utgör Uppsala stadshuskoncern. Uppsala Stadshus Holding AB (organisationsnummer 559226–7537) förvärvades i slutet av 2019 och bedriver per 31 december 2021 ingen verksamhet.

Stadshuskoncernen konsolideras in i Uppsala kommunkoncern, vilken redovisas i Uppsala kommuns årsredovisning.

Moderbolaget Uppsala Stadshus AB har ett övergripande ansvar för att leda och samordna verksamheten i bolagskoncernen i enlighet med de ägardirektiv och resultatkrav som beslutas av kommunfullmäktige i Uppsala kommun.

I Uppsala stadhuskoncern bedrivs bostadsförsörjning, fastighetsförvaltning, kultur- och fritidsverksamhet, vatten- och avfallsverksamhet, parkeringsverksamhet, bostadsförmedling och produktion av biogas.

Enligt beslut av kommunfullmäktige råder personunion mellan Uppsala Stadshus AB och kommunstyrelsens arbetsutskott. Styrelsen består av åtta ledamöter, varav en är arbetstagarrepresentant. Utöver det finns fyra suppleanter. Verkställande direktör i moderbolaget är Joachim Danielsson, tillika stadsdirektör i Uppsala kommun.

Väsentliga händelser i bolagskoncernen 2021

Coronapandemin

Sedan den 11 mars 2020 klassar världshälsoorganisationen, WHO, utbrottet av covid-19 som en global pandemi. Tiden som gått sedan pandemin startade har under året inneburit omställning och i vissa fall nedstängning av verksamheter. Smittspridningen i samhället var under inledande delen av året hög för att minska under sommaren, vilket innebar en viss återhämtning för flera av bolagen i stadshuskoncernen. I augusti meddelade Folkhälsomyndigheten att samtliga restriktioner och rekommendationer skulle lyftas från och med den 29 september. Flera bolag räknade med en fortsatt successiv återhämtning under hösten och påbörjade omställning och återgång inom verksamheterna. Under senare delen av hösten ökade smittspridningen igen vilket innebar skärpta restriktioner och rekommendationer under november och december och bolagen fick återigen ställa om verksamheterna.

Bolagen inom stadshuskoncernen har alla påverkats av den pågående pandemin. När smittspridningen varit som högst har medarbetare på bolagen uppmanats att arbeta hemifrån om möjlighet funnits. Planerade aktiviteter har genomförts digitalt, men många aktiviteter har skjutits upp eller ställts in. Pandemin har även inneburit begränsad möjlighet till måluppfyllelse för några av bolagen då verksamheterna i perioder varit nedstängda eller på annat sätt begränsade. Då graden av smittspridning varierat under året och rekommendationer och restriktioner ändrats därefter, har flera av bolagen haft stora utmaningar med att bedriva verksamhet då möjlighet till framförhållning varit begränsad.

Bolag med verksamhet kopplad till besöksnäringen har påverkats mest av pandemin. Verksamheterna har i perioder stängts ned eller kraftigt begränsats vilket lett till intäktstapp. Nedstängningarna har även inneburit minskade kostnader som följd av inställda aktiviteter och flera bolag har infört strikt kostnadskontroll för att möta de minskade intäkterna.

Även fastighetsbolagens verksamheter har påverkats, om än i en begränsad omfattning. För att minska smittspridning har vissa underhållsåtgärder behövt skjutas upp. Hyresrabatter och uppskov till externa hyresgäster har påverkat några av fastighetsbolagen. Arbetet med uthyrning av vakanta lokaler lättade något under början av hösten, men är fortsatt utmanande.

Förändring i Uppsala kommuns fastighetsägande och värdereglering av fastigheter

Kommunfullmäktige beslutade den 13 september 2021 om ett förändrat fastighetsägande i koncernen där fastigheterna i Uppsala Kommuns Fastighets AB dels ska avyttras externt, dels internt överlåtas inom kommunkoncernen. Avyttringsarbetet för den del av fastigheten som utgör centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringsplatser kommer fortsätta i syfte att sälja till en extern aktör. Visar arbetet att en avyttring inte är möjlig kommer Uppsala Kommuns Fastighets AB bli ett dotterbolag under Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB.

Den 31 oktober genomfördes en verksamhetsövergång av bolagets personal till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB, som därefter förvaltar och driftar fastighetsbeståndet i Uppsala Kommuns Fastighets AB. Under första kvartalet 2022 kommer Uppsala Kommuns Fastighets AB att överlåta den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av bostäder till Uppsalahem AB.

Som följd av kommunfullmäktiges beslut genomfördes en värdering av Uppsala Kommuns Fastighets AB:s fastighetsbestånd. Efter värderingen värdereglerades det bokförda värdet för den del som utgör centrumbyggnaden med 164 miljoner kronor.

Fusion av bolag i stadshuskoncernen

Under 2020 genomfördes en samordningsutredning för att kartlägga behovet av ett eventuellt samgående mellan Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB, Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB, Fyrishov AB och Uppsala R2 AB. Ett samgående skulle skapa ett större bolag med ökade resurser, tydligare styrning och förenklad samordning. För medborgaren skulle det också skapas en tydlighet då hanteringen av lokalbokningar, felanmälan och åtgärdande av fel samlas inom ett och samma bolag.

20230228101104

Då utredningen visade på stora synergieffekter och ekonomiska fördelar beslutade kommunfullmäktige i november 2020 att bolagen ska fusioneras. Utöver dessa bolag beslutades även att delar av kommunens verksamhet skulle gå över till det nya bolaget. Samordningsarbetet påbörjas under 2021 och det nya bolaget, Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB (tidigare det vilande bolaget Uppsala R2 AB), startade sin verksamhet i september 2021.

Den 22 september beslutade Bolagsverket att lämna tillstånd att verkställa fusionen av Fyrishov AB, Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB och Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB och Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB enligt bestämmelserna i aktiebolagslagen och i enlighet med BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion. Därutöver genomfördes den 1 september verksamhetsövergångar från AB Uppsala Kommuns Industrihus och från Uppsala kommun.

Skadeståndstalan med anledning av grundvattenförorening

Uppsala Vatten och Avfall AB lämnade i juni 2019 in en skadeståndsansökan mot Försvarsmakten till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Skadeståndsansökan avsåg förekomsten av perfluorerade ämnen (PFAS) i Uppsalaåsen. Bolagets uppfattning var att spridningen av PFAS till grundvattnet hade en tydlig koppling till brandskumsövningar vid Ärna flygplats. Försvarsmakten ansåg å sin sida att det inte var klarlagt att det var utsläppet från Ärna som orsakat föroreningen.

Skadeståndsanspråket om 252 miljoner kronor omfattade både bolagets hittills upparbetade kostnader och bolagets framtida kostnader för rening. Bolaget har sedan 2012 haft omfattande kostnader till följd av att grundvattnet förorenats och kommer för all framtid ha kostnader för att rena grundvattnet.

I oktober 2021 kom domen från mark- och miljödomstolen som avslog bolagets skadeståndsanspråk. Bolaget blev därigenom skyldig att betala rättegångskostnaderna på drygt 8 miljoner kronor.

Uppsala Vatten och Avfall AB har överklagat beslutet till högre instans.

Resultat och ställning

Fem år i sammandrag

	2021	2020	2019	2018	2017
Medelantalet anställda	1 145	1 010	1 019	952	912
Nettoomsättning, miljoner kronor	3 457	3 282	3 235	3 047	2 853
Rörelsens intäkter, miljoner kronor	3 727	3 529	3 376	3 278	3 038
Resultat efter finansiella poster, mnkr	219	639	258	280	621
Resultat efter skatt, miljoner kronor	145	611	167	209	465
Justerad balansomslutning, mnkr*	28 936	27 825	27 795	25 725	23 666
Justerat eget kapital, miljoner kronor	6 021	5 877	5 197	4 960	4 675
Investeringar, miljoner kronor	1 952	2 558	2 834	2 906	2 746
Räntabilitet på eget kapital, %	4%	11%	5%	6%	13%
Soliditet, %	21%	21%	19%	19%	20%

*I tabellen ovan har koncerninterna poster nettoredovisats i 2019 - 2021 års balansomslutningar

Koncernen

Nettoomsättningen ökade under året med 175 (47) miljoner kronor. Högre omsättning förklaras huvudsakligen av fastighetsbolagens färdigställda och därmed fler uthyrda fastigheter samt volymökning och taxehöjning inom Uppsala Vatten och Avfall AB. Pandemin medförde begränsad verksamhet för bolagen kopplade till besöksnäringen vilket även i år bidrog till låg nettoomsättning i dessa bolag.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 219 (639) miljoner kronor. I årets resultat ingår jämförelsestörande poster såsom realisationsresultat från avyttrade fastigheter, utrangeringar och värdereglering av tillgångar, vilket framför allt avser centrumanläggningen i Gottsunda. Därutöver har den pågående pandemin bedömts ha haft en negativ påverkan på årets resultat med 28 miljoner kronor. Jämförelseåret 2020 inkluderar realisationsvinster från flera fastighetsförsäljningar.

Rensat för dessa poster av engångskaraktär stärktes resultatet med cirka 7 procent och uppgick till 374 (351) miljoner kronor. Resultatökningen förklaras i huvudsak av färdigställda fastigheter och årlig prisindexering som ökat intäkterna och stärkt resultatet. Lägre räntekostnader och minskade koncernmässiga avskrivningar kopplat till de fastigheter som avyttrades under föregående år bidrog även till ett högre resultat. Resultatökningen motverkas delvis av minskat driftsresultat från fastigheter som avyttrats från koncernen. Föregående år påverkades resultatet av en resultatstärkande post hänförlig till VA-monopolet och brukningstaxefonden som inte finns i år.

Finansnettot uppgick till -199 (264) miljoner kronor. Justerat för realisationsvinster uppgick finansnetto till -232 (-255) miljoner kronor. Att räntekostnaderna var lägre än föregående år är framför allt en följd av det rådande gynnsamma ränteläget. Nyupplåning och refinansiering av lån har skett till lägre räntenivåer än tidigare erhållna räntevillkor, vilket bidragit till ett lägre finansnetto.

20230228160105

Resultatet efter skatt var 145 (611) miljoner kronor. I resultatet ingår en redovisad skattekostnad på -75 miljoner kronor, varav -74 miljoner kronor avsåg uppskjuten skatt.

Balansomslutningen per 31 december 2021 var 28 936 (27 825) miljoner kronor. Ökningen om 1 111 miljoner kronor jämfört med föregående år förklaras av koncernens fortsatt höga investeringsnivåer. Årets investeringar uppgick till 1 952 (2 558) miljoner kronor.

Under 2021 har koncernens låneskuld, inklusive saldo i koncernkontosystemet, ökat från 19 540 miljoner kronor vid årets ingång till 20 195 miljoner kronor vid årets utgång. Ökningen på 655 miljoner kronor förklaras av koncernens pågående investeringar, vilka delvis lånefinansierats. Ökningen har begränsats genom att likviditet från föregående års fastighetsförsäljningar har använts till att amortera lån. Låneskulden möter väsentliga övervärden i koncernens fastighetsbestånd.

Soliditeten uppgick till 21 (21) procent, vilket är i linje med föregående år.

Medelantal anställda har under året ökat med 135 stycken. Merparten av ökningen förklaras dels av den verksamhetsövergång som genomfördes från Uppsala kommun till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB under hösten 2021, dels av att Uppsala Vatten och Avfall AB har ökat antal anställda i bolagets olika verksamheter såväl som i de gemensamma funktionerna.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 12 (13) miljoner kronor och avser försäljning och vidarefakturering av tjänster till koncernens dotterbolag. Kostnader för köp av tjänster från Uppsala kommun och externa konsulter uppgick till 12 (14) miljoner kronor.

Räntekostnaderna uppgick till 13 (15) miljoner kronor. Moderbolagets låneskuld vid årets utgång var 1 324 (1 523) miljoner kronor.

Resultatutjämning sker inom koncernen, i form av att bolag med skattemässiga överskott lämnar koncernbidrag och att bolag med skattemässiga underskott erhåller koncernbidrag. Efter resultatutjämning i koncernen redovisar moderbolaget ett positivt resultat efter skatt på 366 (-76) miljoner kronor.

Investeringar

Uppsala växer vilket ökar behovet av infrastruktur, såsom bostäder, skolor, vatten- och avfallshantering, anläggningar för idrott, fritid och parkering med mera. Merparten av Uppsala kommuns investeringar sker i de kommunala bolagen som ingår i stadshuskoncernen. Investeringsbehovet bedöms vara stort även de kommande åren och omfattar både ny infrastruktur och förnyelse av befintlig infrastruktur.

För investeringar över 50 miljoner kronor krävs ett igångsättningstillstånd från styrelsen i Uppsala Stadshus AB. Prövningen av styrelsen ska visa om det går att begränsa investeringen, skjuta på investeringen i tid eller helt avstå om konsekvenserna till exempel visar på en bristande lönsamhet eller nytta. Bland de igångsättningstillstånd som beviljats under året kan nämnas Uppsalahems nyproduktionsprojekt Fältläkaren, Uppsala Vatten och Avfall AB:s nya vattenverk i Storvreta respektive i Bäcklösa, Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB:s

byggnation av ett multihus i Rosendal samt ett antal förskolor och skolor som Uppsala Kommun Skolfastigheter AB kommer uppföra.

Investeringarna i koncernen uppgick 2021 till 1 952 (2 558) miljoner kronor och fyra av koncernens bolag, Uppsalahem AB, Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, Uppsala Vatten och Avfall AB samt Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB står för merparten av investeringarna. Den lägre investeringsnivån jämfört med föregående år förklaras framför allt av att om- och tillbyggnaden av Studenternas och Stadshuset har avslutats samt att Uppsalahem har haft färre projekt i produktionsfas och erhållit investeringsstöd för två nyproduktionsprojekt som reducerar investeringsbeloppet. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB har däremot haft högre investeringar då flera projekt under året gått från planeringsfas in i produktionsfas. Det har även skett ett antal koncerninterna överlåtelser av pedagogiska lokaler, byggnader och mark.

Bland större investeringsprojekt märks färdigställandet av om- och tillbyggnaden av Stadshuset, nybyggnation av Brantingsskolan samt ett antal projekt i Uppsalahem AB såsom nyproduktion i kvarteret Sverre och renoveringsprojekt i Eriksberg och på Rackarberget. Uppsalahem AB har under året färdigställt 128 lägenheter i nyproduktion samt haft inflyttning i 76 renoverade lägenheter. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB har färdigställt Lindbackens förskola samt Rosendals modulskola under året.

Uppsala Vatten och Avfall AB, Uppsalahem AB och Uppsala Kommun Skolfastigheter AB investerar fortsatt betydande belopp i underhåll, renovering, hyresgästanpassning och utbyggnad av kapacitet i befintlig infrastruktur.

Finansiering

Finanspolicyn för Uppsala kommunkoncern, med tillhörande finansiella riktlinjer, reglerar finansverksamheten i de kommunala bolagen.

Bolagskoncernens dagliga likviditetsflöden samordnas i kommunens gemensamma koncernkontosystem, där framför allt det kortsiktiga likviditetsbehovet tillgodoses. Det långsiktiga likviditetsbehovet tillgodoses genom upplåning via kommunens internbank. Det sker genom att Uppsala kommun upptar externa lån på kapitalmarknaden som vidareutlånas till bolagen. Utlåning från kommunen till bolagen sker till marknadsmässiga villkor och motsvarar den finansieringskostnad som bolagen skulle haft om motsvarande upplåning skett i eget namn. Beloppsramar och villkor för bolagens upplåning fastställs årligen av kommunstyrelsen. Bolagens egna låneskulder till kreditinstitut ersätts över tid med upplåning via kommunens internbank i takt med att dessa lån förfaller. Under 2021 har Uppsalahems samtliga lån i eget namn övergått till lån genom internbanken.

Stadshuskoncernens samlade räntebärande låneskuld uppgick per 31 december 2021 till 20 195 (19 540) miljoner kronor, varav låneskuld till kreditinstitut 800 (1 600) miljoner kronor och låneskuld till Uppsala kommun 19 395 (17 940) miljoner kronor. Trots koncernens pågående investeringar, som delvis har lånefinansierats, har låneskuldens ökning under 2021 kunnat begränsas genom att likviditet från föregående års fastighetsförsäljningar använts till att amortera lån.

Koncernens genomsnittliga ränta har under året sjunkit med 0,1 procentenheter till 1,1 (1,2) procent. Nyupplåning och refinansiering av befintliga lån har skett till lägre räntenivåer som därmed påverkat den genomsnittliga räntan.

20230228 10:06

Moderbolagets räntebärande låneskuld uppgick per 31 december 2021 till 1 324 (1 523) miljoner kronor. Låneskulden har minskat med 199 miljoner kronor genom att lån under året har amorterats. Moderbolagets genomsnittliga ränta uppgick till 0,9 (0,9) procent, vilket är i linje med föregående år.

Miljöredovisning

Av koncernens bolag är det endast Uppsala Vatten och Avfall AB och Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB som bedriver tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheter. Fastighetsbolagen kan, vid enstaka tillfällen, omfattas av tillstånds- och anmälningsplikt vid vissa ny- och ombyggnationer.

Uppsala Vatten och Avfall AB

De tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheterna i Uppsala Vatten och Avfall AB gäller uttag av yt- och grundvatten för vattenproduktion, utsläpp till recipient av renat avloppsvatten och dagvatten, biogasproduktion samt verksamheten vid Hovgårdens avfallsanläggning. De tillstånds-och anmälningspliktiga verksamheterna utgör 100 procent av bolagets nettoomsättning. Bolaget är certifierat enligt ISO 9001, har ackreditering för att bedriva laboratorieverksamhet samt för slamcertifieringssystemet REVAQ och biogödselscertifiering enligt SPCR 120.

För Kungsängsverket, som drabbades av en översvämning 2018, pågår arbete med klimatanpassning för att minska riskerna i framtiden. Om- och tillbyggnationer planeras att pågå under de kommande tio åren. Arbetet med ansökan om ett nytt miljötillstånd har fortsatt och bolaget har under året svarat på frågor från miljödomstolen och myndigheter. Huvudförhandlingar är planerade till februari 2022.

För Biogasanläggningen har ett projekt för att söka ett nytt miljötillstånd startats. Målsättningen är att ha ett nytt tillstånd på plats under 2023.

På Hovgården har de årliga mängderna av fosfor i vatten som släpps ut till Hovgårdsbäcken varit nära gränsen för den mängd som får släppas ut enligt miljötillståndet. Under året har pilotprojekt för rening av fosfor pågått som resulterat i en metod som kommer att implementeras 2022.

Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB

Fyrishovsanläggningen, som bland annat erbjuder bassängbad för allmänheten, bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt § 38 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Den anmälningspliktiga verksamheten utgör 14 procent av bolagets nettoomsättning.

Bolagets fastighetsbestånd har en genomarbetad miljö- och klimatprofil med certifierade idrottsanläggningar och multihallar samt en Svanen-certifierad restaurang. Därutöver finns solcellsanläggningar installerade i flera av bolagets fastigheter.

De kommunala bolagen och kommunens arbete med hållbarhetsperspektivet

Uppsala ska växa på ett hållbart och ansvarsfullt sätt. De kommunala bolagen arbetar aktivt för att hållbarhetsperspektivet ska lyftas fram och vara väl inarbetade i sina verksamheter. De kommunala bolagen ska föregå med gott exempel och målet är att

de även ska vara ledande och drivande inom dessa områden. Flera av bolagen är involverade i STUNS (Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle) för att utveckla och sprida användningen av nya energisystem. Bolagen arbetar kontinuerligt med energieffektiviseringar och fastighetsbolagen arbetar aktivt med giftminskningar och miljöanpassning av underhåll. Som ett led i ett hållbart Uppsala satsas det i allt större utsträckning på solceller och även på att byta ut den befintliga fordonsflottan till fossilfria fordon. I ett växande Uppsala behöver en hållbar utbyggnad ske av bland annat vattenförsörjningen och avfallshanteringen. Bolagen har på olika sätt arbetat med att minska påverkan på miljön och även konsekvenserna av framtida klimatförändringar. Särskilda miljöprogram och planer fastställs vid större projekt.

Uppsala kommun genomför varje år en omfattande hållbarhetsredovisning som även innefattar Uppsala Stadshus AB. Bolaget hänvisar till denna rapport gällande hållbarhetsredovisningen för 2021. Rapporten ingår som en del i årsredovisningen för Uppsala kommun och finns tillgänglig på Uppsala kommuns hemsida www.uppsala.se

Fyra av bolagen i koncernen ska enligt lag upprätta hållbarhetsredovisning. Dessa är Uppsalahem AB, Uppsala Vatten och Avfall AB, Uppsala Kommun Skolfastigheter AB samt Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB. År 2021 är dock Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB undantaget från kravet på att upprätta hållsbarhetsredovisning då bolaget till följd av den fusion som skett ännu inte bedrivit verksamhet i sin nuvarande form under ett helt kalenderår.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Coronapandemin

Den pågående pandemin har under året haft stor påverkan på koncernens medarbetare, verksamheter och på dess ekonomi. Smittspridningen har under året varierat vilket inneburit omställningar och nedstängningar av bolagens verksamheter som krävt resurser och tagit tid i anspråk. Osäkerheten kring pandemins varaktighet och dess konsekvenser är stora och spridningen av den nya varianten Omikron har ytterligare bidragit till detta. Bolagen kopplat till besöksnäring ser en fortsatt kraftig påverkan av pandemin under de inledande månaderna 2022 medan fastighetsbolagens påverkan antas fortsatt vara begränsad. Den underhållsskuld som till viss del byggts upp under pandemin kommer att ha påverkan på kommande år.

Uppsalas utveckling, investeringar och finansiering

Uppsala kommun är en expansiv kommun och står inför en fortsatt stor befolkningstillväxt och år 2050 förväntas Uppsala ha ca 320 000 kommuninvånare. De kommande åren planeras för omfattande satsningar på infrastruktur och stadsutveckling inom flera områden, bland annat med fler järnvägsspår mellan Stockholm och Uppsala samt kapacitetsstark kollektivtrafik. I och med detta blir arbetsmarknadsregionerna alltmer integrerade. Bolagen i stadshuskoncernen är kommunens verktyg för att skapa förutsättningar för ett framtida Uppsala och står för en stor del av den kommunala infrastrukturen och de investeringar som behöver göras för att möta tillväxten och Uppsalabornas framtida behov.

20230228101107

Investeringstakten medför ett behov av extern finansiering som till stor del kommer från upplåning. Låneskulden förväntas öka de närmaste åren och för att begränsa låneskuldens utveckling behöver självfinansieringsgraden vara på en hög nivå och balansräkningen stärkas. De historiskt låga marknadsräntorna bedöms ha bottnat och räntorna förväntas stiga, vilket successivt kommer leda till högre räntekostnader i koncernen. En stor del av låneskulden är räntesäkrad i olika löptider och räntehöjningar får därmed inte ett direkt genomslag på resultatet. Låneskulden möts av väsentliga övervärden i koncernens fastighetsbestånd.

En utmaning för den framtida produktionstakten av nya prismässigt överkomliga hyresrätter och i renovering av befintligt bestånd är att lönsamheten i dessa projekt inte blir tillfredställande på grund av höga byggkostnader. Politiska beslut påverkar även lönsamheten, till exempel genom att det statliga investeringsstödet för hyresbostäder och studentbostäder tas bort från och med 2022. Hyressättningen i nyproduktion är även en osäkerhetsfaktor för framtida produktionstakt då det inte är säkert att fastighetsägare och hyresgäster når en överenskommelse om nyproduktionshyra (presumtionshyra). Uppsalahem AB:s nyproduktionstakt kommer framöver delvis att styras av omvärldens produktionstakt. I tider då andra aktörer har en hög produktionstakt av nya hyresrätter i Uppsala kommer Uppsalahem AB fokusera på underhåll och renoveringar i befintligt bestånd samt bredda erbjudandet och testa nya boendekoncept.

Väderrelaterade händelser och dricksvattenproduktion

Väderrelaterade händelser kan påverka de kommunala bolagen väsentligt och en hög beredskap behöver finnas för framtida förändrade väderförhållanden. Kraftig nederbörd, översvämningar, stormar eller torka kan får stora konsekvenser på både ekonomi och infrastruktur. Det skyfall som skedde i juli 2018 medförde till exempel kraftiga översvämningar och skador på flera av koncernens fastigheter. Nuvarande dagvattensystem förmår inte heller hantera så stora mängder nederbörd på kort tid.

Under vinterhalvåret är det främst kostnader för snöröjning som kan variera. Början och slutet av 2021 innebar snö och kyla vilket ökade kostnaderna för några av bolagen.

En risk är även att kapacitetsbrist kan uppstå för dricksvattenproduktionen vid låga grundvattennivåer och vid perioder med torka och värmeböljor. Det ökade behovet av dricksvatten innebär att Uppsala Vatten och Avfall AB inom tio år når taket på det tillståndsgivna grundvattenuttaget i Uppsalaåsen och Vattholmaåsarna, som förser bland annat Uppsala stad med dricksvatten. Fokusområden för Uppsala Vatten och Avfall AB är därför på att stärka dricksvattenförsörjningen och arbeta med projekt Vatten 2050, som bland annat innebär att arbeta med nya och reviderade vattendomar och vattenskyddsområden samt genomföra utbyggnaden av Storvreta vattenverk och överföringsledningar till Lövstalöt och Bälinge.

Fokus på säkerheten inom dricksvattenförsörjningen är stor och visar vikten av att Uppsala Vatten och Avfall AB arbetar med att både säkra anläggningar och att skydda grundvattnet mot föroreningar.

Kapacitet och prövning av miljötillstånd

För att möta ett växande Uppsala behöver kapaciteten för avledning och rening av avloppsvatten öka. Därför behöver Kungsängsverket både byggas om och byggas ut för att kunna möta tillväxten och klimatförändringar. Ombyggnationen kommer innebära

att nya reningsprocesser kan anläggas, exempelvis läkemedelsrening, högflödesrening, ny biologisk rening och rejektvattenbehandling.

Flera nya anläggningsdelar kommer att byggas parallellt vilket kommer att innebära påfrestningar på den löpande driften och ställa höga krav på planering för drift under ombyggnationen.

Det nya om- och tillbyggda Kungsängsverket dimensioneras för 2050 års uppskattade belastning. En ansökan om nytt miljötillstånd för Kungsängsverket är inlämnad till domstol och omfattar en tillståndsgiven anslutning på 330 000 personer.

En flexibel dricksvattenförsörjning, där anläggningar och vattenresurser kan möta både dagens och de framtida behoven är något Uppsala Vatten och Avfall AB ständigt strävar efter, både i utbyggnadsplaner och vid val av teknik.

Trygghetsskapande åtgärder

I enlighet med ett av kommunfullmäktiges beslutade inriktningsmål arbetar Uppsala kommunkoncern aktivt för att skapa en trygg och attraktiv kommun att leva, vistas och verka i. Målet är att tryggheten ska öka, att alla ska känna att de tryggt kan visats i stadskärnan och att Uppsala inte ska ha någon utsatt stadsdel. Ett starkt områdesarbete förebygger och förhindrar social oro. Insatser för att bekämpa kriminaliteten kombineras med förebyggande åtgärder som ger resultat.

Samhällsklimatet har hårdnat vilket dels driver på socialt inkluderande och trygghetsskapande åtgärder, dels ökar säkerhetskraven i och runt bostadsområden i socialt utsatta områden och olika anläggningar för idrotts-och fritidsändamål. Utvecklingen kan driva kostnader, samtidigt som bostadsområden och anläggningarna är en viktigt infrastrukturell tillgång i arbetet med att skapa möten, inkludering och aktiviteter som blandar såväl olika verksamheter som åldrar.

Bränder i skolor och förskolor utgör en ständig risk och har stor påverkan på samhällets funktioner. Ett förebyggande arbete pågår också tillsammans med verksamheterna i skollokalerna. Incidenter som skadegörelse och sabotage av skolor, förskolor, mobilitetsanläggningar och utemiljöer i bostadsområden får konsekvenser i form av såväl ökade kostnader som upplevelsen av trygghet.

Områdena Gränby, Gottsunda och dess närområden har en fortsatt utmanande situation med behov av insatser. Under året har flera incidenter inträffat, bland annat skjutningar, bilbränder, skadegörelse, bråk, inbrott och hot. Uthyrning av lokaler och hyreslägenheter i dessa områden kan försvåras genom faktiska oroligheter och upplevd oro.

Hållbarhet

I Uppsala kommun är hållbarhet och målen i FN:s agenda 2030 integrerade i inriktningsmålen som är satta för nämnder och de kommunala bolagen. Genom att använda FN:s globala mål (Agenda 2030) i framtagandet av kommunens inriktningsmål sätter Uppsala kommun fokus på ett gott liv i ett hållbart samhälle och en modern kommun. För att växa hållbart måste dagens behov tillfredsställas utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov.

20230228210108

Hållbarhetsarbetet genomsyrar alla de kommunala verksamheterna i Uppsala kommun. De kommunala bolagen ska föregå med gott exempel genom att vara ledande och drivande aktörer inom dessa områden. Uppsala ska växa smart och hållbart. För att möta utvecklingen och tillväxten samt bibehålla en ekonomi i balans krävs en strategi för hur verksamheter och investeringar ska vara långsiktigt hållbara.

Fastighetsbolagen i koncernen har inom ramen för det arbetet bland annat sett över energifrågor och satsat i allt större utsträckning på solceller, fossilfria fordon och giftfria material vid byggnationer. För att möta Uppsalas framtida befolkningsökning behöver en hållbar utbyggnad ske av bland annat vattenförsörjningen och avfallshanteringen. Bolagen har på olika sätt arbetat med att minska påverkan på miljön och även konsekvenserna av framtida klimatförändringar.

Hållbarhetsarbetet omfattar även arbetet med jämställdhetsfrågor. Jämställdhetsintegrering främjar verksamhetsutvecklingen och är därför ett prioriterat område för kommunen och de kommunala bolagen. Den service och de tjänster som bolagen erbjuder ska tillgodose invånarnas behov på ett likvärdigt och bra sätt. Verksamheten ska utformas och bedrivas på ett icke-kränkande och icke-diskriminerande sätt. Genom att belysa jämställdhetsperspektivet i samband med framtagning av investeringsunderlag kan man säkerställa att kommunal verksamhet når alla utifrån deras behov, oavsett kön, sexuell läggning, ålder, etnisk tillhörighet, religion eller funktionsvariationer.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I början av 2022 genomfördes koncerninterna omstruktureringar inom Uppsala kommuns bolagskoncern i enlighet med tidigare fattade beslut av kommunfullmäktige.

Den 1 januari 2022 överläts Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB och Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB från Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB. Efter överlåtelserna kommer Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB att ägas till 0,1 procent av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB och till 99,9 procent av Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB. Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB kommer att ägas till 100 procent av Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB.

I september 2021 beslutade kommunfullmäktige att fastigheterna i Uppsala Kommuns Fastighets AB dels ska avyttras externt, dels överlåtas internt inom kommunkoncernen. Den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgörs av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar kommer att avyttras till extern aktör efter kommunstyrelsens godkännande. Försäljningsprocessen kommer pågå under våren 2022. Visar arbetet att en avyttring inte är möjlig kommer Uppsala Kommuns Fastighets AB bli ett dotterbolag under Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB. Uppsala Kommuns Fastighets AB fick även i uppdrag av kommunfullmäktige att omstrukturera den del av fastigheten Gottsunda 34:2 som utgör hyresbostäder till sitt helägda dotterbolag Gottsunda Marknad AB för vidare överlåtelse av dotterbolaget till Uppsalahem AB. Gottsunda Marknad AB kommer överlåtas till Uppsalahem AB under första kvartalet 2022 och därefter namnändras till Uppsalahem Gottsunda AB.

Kungsängsverkets nuvarande miljötillstånd har en begränsning om att ansluta högst 200 000 personer, vilket förväntas nås under 2023. Uppsala Vatten och Avfall AB har arbetat med en ansökan om nytt miljötillstånd och beslut har tagits om att bygga om och förnya Kungsängsverket för att möta ett växande Uppsala. Ansökan lämnades till Mark- och miljödomstolen våren 2020 och bolaget har besvarat frågor från domstolen och myndigheter. Huvudförhandlingar är planerade till februari 2022.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserade vinstmedel	1 780 588 478
Årets resultat	366 461 360
Utgående balanserade vinstmedel	2 147 049 838

Styrelsen föreslår att de stående vinstmedlen disponeras så att 2 147 049 838 kronor överförs i ny räkning.

20230228101109

UPPSALA STADSHUS AB
Org. nr 556500-0642

Resultaträkning för koncernen

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN			
1 januari - 31 december			
Belopp i miljoner kronor		**2021**	**2020**
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	not 1, 26	3 457	3 282
Punktskatter		-5	-6
Aktiverat arbete		13	8
Övriga rörelseintäkter	not 2, 25	262	246
Summa rörelsens intäkter		**3 727**	**3 529**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	not 26	-1 012	-878
Handelsvaror		-9	-97
Övriga externa kostnader	not 3	-401	-389
Personalkostnader	not 3	-718	-655
Av- och nedskrivningar	not 4	-1 091	-873
Övriga rörelsekostnader	not 5	-77	-262
Summa rörelsens kostnader		**-3 308**	**-3 154**
Rörelseresultat		**419**	**375**
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	not 6	33	520
Räntekostnader och liknande resultatposter	not 7	-232	-257
Summa resultat från finansiella investeringar		**-199**	**264**
Resultat efter finansiella poster	not 1	**219**	**639**
Skatt	not 8	-75	-28
Årets resultat		**145**	**611**
Hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		145	611

UPPSALA STADSHUS AB
Org. nr 556500-0642

Balansräkning för koncernen

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN per 31 december **Belopp i miljoner kronor**		**2021**	**2020**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		24	17
		24	**17**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	not 9	22 203	20 924
Maskiner och andra tekniska anläggningar	not 10	349	272
Inventarier, verktyg och installationer	not 11	2 694	2 551
Pågående nyanläggningar	not 12	2 603	3 310
		27 850	**27 057**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	not 14	0	0
Uppskjutna skattefordringar	not 8,15	32	28
Fodringar hos Uppsala kommun			
Andra långfristiga fordringar	not 15	27	31
		59	**59**
Summa anläggningstillgångar		**27 933**	**27 132**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Råvaror		1	0
Handelsvaror		0	1
		1	**1**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		149	139
Fordringar hos Uppsala kommun		334	118
Skattefordringar		36	39
Övriga fordringar		422	335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	not 16	53	52
		994	**683**
Likvida medel	not 17	8	9
Summa omsättningstillgångar		1 003	693
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 936**	**27 825**

20230228101110

UPPSALA STADSHUS AB
Org. nr 556500-0642

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

per 31 december

Belopp i miljoner kronor		**2021**	**2020**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	not 23	370	370
Övrigt tillskjutet kapital		3 007	3 007
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 644	2 499
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**6 021**	**5 877**
Avsättningar	not 18		
Avsättningar för pensioner		4	5
Avsättningar för övriga skatter	not 8	0	1
Avsättningar för uppskjuten skatt	not 8	522	444
Övriga avsättningar		182	132
		709	**582**
Långfristiga skulder	not 19,22,24		
Skulder till kreditinstitut		600	800
Skulder till Uppsala kommun		14 808	13 720
Övriga långfristiga skulder		707	651
		16 115	**15 171**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	not 22	200	800
Skulder koncernkonto hos Uppsala kommun	not 20	425	94
Skulder till Uppsala kommun		4 532	4 432
Leverantörsskulder		411	374
Skatteskulder	not 8	5	5
Övriga skulder		113	107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	not 21	404	383
		6 091	**6 195**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 936**	**27 825**

UPPSALA STADSHUS AB
Org. nr 556500-0642

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	**370**	**3 007**	**1 819**	**0**	**5 197**
Erhållet aktieägartillskott			70		70
Övrigt			-1		-1
Årets resultat			611		611
Utgående balans 2020-12-31	**370**	**3 007**	**2 499**	**0**	**5 877**
Årets resultat			145		145
Utgående balans 2021-12-31	**370**	**3 007**	**2 644**	**0**	**6 021**

	2021-12-31	2020-12-31
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott	269	269

Fordringsägaren, Uppsala kommun, har rätt att erhålla återbetalning ur disponibla vinstmedel enligt fastställd balansräkning under förutsättning att sådan betalning är förenlig med aktiebolagslagens vinstutdelningsregler.

20230228103713

UPPSALA STADSHUS AB
Org. nr 556500-0642

Kassaflödesanalys för koncernen

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN per 31 december **Belopp i miljoner kronor**	**2021**	**2020**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	419	375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- avskrivningar (+)	921	886
- nedskrivningar (+) /återförda nedskrivningar (-)	175	-13
- realisationsvinster (-) / -förluster (+)	-47	89
- avsättningar (+)	49	63
- övriga ej kassapåverkande poster (+) / (-)	5	0
Betald inkomstskatt (-)	2	-2
Erhållen ränta	1	1
Erlagd ränta	-232	-257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 292**	**1 143**
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av varulager	0	0
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr. fordringar och placeringar	-315	119
- ökning (+) / minskning (-) av leverantörsskulder	37	-64
- ökning (+) / minskning (-) av övriga kortfristiga skulder	415	-150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 429**	**1 049**
Investeringsverksamheten		
Förvärv (-) / försäljning (+) av dotterbolag	32	403
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-1 944	-2 550
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar (-)	-8	-7
Försäljning av anläggningstillgångar (+)	103	1 008
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	0	421
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 817**	**-725**
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott (+)	0	70
Upptagna lån (+)	8 970	8 982
Amortering av skuld (-)	-8 639	-9 410
Ökning (+) /minskning (-) av övriga långfristiga skulder	57	38
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**388**	**-319**
Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank	**-1**	**4**
Kassa och bank vid årets början	9	5
Kassa och bank vid årets slut	**8**	**9**

UPPSALA STADSHUS AB
Org. nr 556500-0642

Resultaträkning för moderbolaget

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET 1 januari - 31 december **Belopp i miljoner kronor**		**2021**	**2020**
Rörelsens intäkter			
Fakturerad försäljning	not 2	12	13
Summa rörelsens intäkter		**12**	**13**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	not 3	-12	-14
Summa rörelsens kostnader		**-12**	**-14**
Rörelseresultat		**-1**	**-1**
Resultat från finansiella investeringar			
Utdelning		372	2
Räntekostnader	not 7	-13	-15
Summa resultat från finansiella investeringar		**359**	**-13**
Resultat efter finansiella poster		**358**	**-14**
Mottaget koncernbidrag		241	235
Lämnat koncernbidrag		-233	-297
Årets resultat		**366**	**-76**

20230228810112

UPPSALA STADSHUS AB
Org. nr 556500-0642

Balansräkning för moderbolaget

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET per 31 december **Belopp i miljoner kronor**		**2021**	**2020**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotterbolag	not 13	6 514	6 645
Fordringar hos dotterbolag		445	121
Summa finansiella anläggningstillgångar		**6 958**	**6 765**
Summa anläggningstillgångar		**6 958**	**6 765**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos dotterbolag		59	63
Skattefordringar		0	0
Övriga fordringar		0	3
Summa kortfristiga fordringar		**60**	**66**
Summa omsättningstillgångar		**60**	**66**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 018**	**6 832**

UPPSALA STADSHUS AB
Org. nr 556500-0642

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

per 31 december

Belopp i miljoner kronor		2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	not 23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		370	370
Reservfond		3 007	3 007
Summa bundet eget kapital		**3 377**	**3 377**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		620	696
Årets resultat		366	-76
Summa fritt eget kapital		**986**	**620**
Summa eget kapital		**4 364**	**3 997**
Obeskattade reserver (periodiseringsfond)		**0**	**0**
Långfristiga skulder	not 19		
Obligationslån		0	0
Skulder till dotterbolag		778	663
Skulder till Uppsala kommun		900	1 300
Summa långfristiga skulder		**1 678**	**1 963**
Kortfristiga skulder			
Skulder till dotterbolag		546	643
Skulder till Uppsala kommun		405	180
Skulder koncernkonto hos Uppsala kommun	Not 20	24	48
Summa kortfristiga skulder		**976**	**872**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 018**	**6 832**

20230228101113

UPPSALA STADSHUS AB
Org. nr 556500-0642

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Belopp i miljoner kronor	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	**370**	**1 846**	**1 910**	**-123**	**4 003**
Överföring resultat föregående år			-123	123	0
Erhållet aktieägartillskott			70		70
Årets resultat				-76	-76
Utgående balans 2020-12-31	**370**	**1 846**	**1 857**	**-76**	**3 997**
Överföring resultat föregående år			-76	76	0
Årets resultat				366	366
Utgående balans 2021-12-31	**370**	**1 846**	**1 781**	**366**	**4 364**

	2021-12-31	**2020-12-31**
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott	246	246

Fordringsägaren, Uppsala kommun, har rätt att erhålla återbetalning ur disponibla vinstmedel enligt fastställd balansräkning under förutsättning att sådan betalning är förenlig med aktiebolagslagens vinstutdelningsregler.

UPPSALA STADSHUS AB
Org. nr 556500-0642

Kassaflödesanalys för moderbolaget

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET per 31 december **Belopp i miljoner kronor**	**2021**	**2020**
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1	-1
- övriga ej kassapåverkande poster (+) / (-)	0	0
Betald inkomstskatt (-)	0	1
- erlagd ränta	-13	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-11**	**-16**
Förändring i rörelsekapital		
- ökning (-) / minskning (+) av kortfr fordringar och placeringar	-55	-64
- ökning (+) / minskning (-) av kortfristiga skulder	-10	443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-78**	**363**
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott (-)	-135	-86
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-135**	**-86**
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	0	70
Erhållet koncernbidrag (+)	197	120
Lämnat koncernbidrag (-)	-103	-268
Utdelning	372	2
Upptagna lån (+)	225	0
Amortering (-)	-400	-200
Ökning (-) / minskning (+) av övriga finansiella anläggningstillgångar	-193	0
Ökning (+) / minskning (-) av övriga långfristiga skulder	116	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**213**	**-277**
Ökning (+) / minskning (-) av kassa och bank	**0**	**0**
Kassa och bank vid årets början	0	0
Kassa och bank vid årets slut	**0**	**0**

20230228161134

Redovisningsprinciper och värderingsregler

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen gör bedömningen att fastigheternas verkliga värden överstiger de bokförda värdena och att inga nedskrivningsbehov föreligger. I not 9 framgår hur värderingarna har gjorts och vilka antaganden som använts.

Flera dotterbolag har av Skatteverket nekats avdrag för räntor på vissa lån från Uppsala kommun för åren 2014–2018. Frågan prövades under 2018 i förvaltningsrätten och kommarrätten som båda dömde till Skatteverkets fördel. Högsta förvaltningsdomstolen nekade prövningstillstånd. De bolag som berörs har sedan tidigare gjort avsättningar i samband med sina bokslut som motsvarar effekten av de nekade avdragen. Från och med beskattningsår 2019 har ett nytt regelverk införts som ger större möjlighet att göra skattemässiga avdrag för räntor på koncerninterna lån. Bedömningen är att de nya reglerna kommer innebära att koncerninterna räntor, för vilka avdrag tidigare år inte medgivits, kommer vara skattemässigt avdragsgilla. Det nya regelverket begränsar dock i övrigt möjligheten att göra skattemässiga avdrag för räntekostnader, såväl externa som koncerninterna.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. De redovisas i den omfattning som det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget, därför kan intäkterna beräknas på ett tillförlitligt sätt. Försäljning av varor och tjänster redovisas vid leverans av produkten eller tjänsten till kunden, i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljning redovisas netto efter moms och rabatter.

Ränteintäkter och utdelning har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Hyresintäkter 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 förutbetald 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.

20230228 13:15

Varulager

Varulager har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris minskade med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Inom koncernen sker årlig värdering av koncernens fastigheter. Uppsalahem AB gör en samordnad värdering varje år. Övriga fastighetsbolag gör årliga interna värderingar, men låter externa värderare göra kontrollvärdering av ett antal fastigheter.

Byggnader och mark skrivs ned i de fall marknadsvärdet bedöms understiga det bokförda värdet och skillnaden är av bestående karaktär. Nedskrivning sker till det lägsta av det bokförda värdet och marknadsvärdet. Återföring av tidigare nedskrivningar sker i de fall fastigheternas värde återhämtas.

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per tillträdesdatum.

Immateriella anläggningstillgångar

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

Bolaget och koncernen tillämpar den så kallade ”aktiveringsmodellen” avseende internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar. Metoden innebär att samtliga utgifter som uppfyller kriterierna i K3 aktiveras som immateriell anläggningstillgång och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan på byggnader och mark, maskiner, inventarier med mera har beräknats på dotterbolagens ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Dessutom har koncernens resultat belastats med avskrivningar enligt plan på övervärden som hänför sig till byggnader.

Avskrivningstider

Följande avskrivningstider tillämpas inom koncernen:

Komponent	År	Procent
Fastighetsrelaterade komponenter:		
Markanläggning	7–50	2–14,3
Markinventarier	3–50	2,0–33,3
Byggnadsinventarier	3–50	2,0–33,3
Stomme och grund	20–100	1,0–5,0
Tak	15–50	2,0–6,7
Fasad	25–100	1–4
Installationer	12–50	2,0–8,3
Inre ytskikt	12–50	2,0–8,3
Hyresgästanpassning (lokaler)	Antagen längd på hyresgästanpassning	
Övrigt	5–50	2,0–20
Övriga anläggningstillgångar:		
Inventarier	3–10	10–33
Datorer, IT-investeringar	3–4	25–33
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5–30	3,33–20
Fordon	5–10	20–10
Immateriella anläggningstillgångar	2–5	20–50

Avsättningar

Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse, legal eller formell, på grund av en inträffad händelse och när det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippat med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelsen och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fonderade medel inom taxefinansierad verksamhet

För den taxefinansierade VA- och hushållsavfallsverksamheten regleras balansposternas saldon för förutbetalda intäkter och avgifter mot resultatet. Reglering innebär att de redovisade resultaten för dessa verksamheter är noll. Intäkterna och avgifterna har som mål att balansera över en tre till fem års cykel.

Leasing

Ett leasingavtal enligt de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren, klassificeras som ett finansiellt leasingavtal. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella.

Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som en materiell anläggningstillgång och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga

20230228190115

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.

20230228110117

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 =	Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital
Soliditet =	Justerat eget kapital / Balansomslutning
Balansomslutning =	Summan på vardera sidan av en balansräkning, det vill säga summan av tillgångar eller summan av eget kapital och skulder.

Noter till resultat- och balansräkningar

NOT 1 - SEGMENTSREDOVISNING		
Belopp i miljoner kronor	**2021**	**2020**
Fastighetsförvaltning		
Bruttoomsättning	2 715	2 569
Koncerninternt	-35	-34
Nettoomsättning	2 680	2 536
Resultat efter finansiella poster	349	753
Fritid och kultur		
Bruttoomsättning	95	121
Koncerninternt	0	0
Nettoomsättning	94	121
Resultat efter finansiella poster	-128	-134
VA och avfall		
Bruttoomsättning	699	638
Koncerninternt	-77	-76
Nettoomsättning	622	562
Resultat efter finansiella poster	11	30
Övrigt		
Bruttoomsättning	72	76
Koncerninternt	-12	-13
Nettoomsättning	61	64
Resultat efter finansiella poster	-12	-9
Totalt		
Bruttoomsättning	3 581	3 405
Koncerninternt	-124	-123
Nettoomsättning	3 457	3 282
Resultat efter finansiella poster	219	639

20230228190718

NOT 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER I KONCERNEN RESP FAKTURERAD FÖRSÄLJNING I MODERBOLAGET

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
Övriga rörelseintäkter koncernen		
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	4	6
Realisationsvinst avyttring anläggningstillgång	44	96
Bidrag från staten	16	22
Bidrag från institutioner och Uppsala kommun	36	23
Ersättning för skador- försäkringsersättningar	19	18
Ersättning för förgäveskostnader	44	-
Övriga intäkter	98	81
	262	**246**
Fakturerad försäljning moderbolaget	**2021**	**2020**
Fakturerad försäljning	12	13
Varav till andra koncernbolag	100%	100%
Inga inköp från andra koncernbolag har skett under året		

UPPSALA STADSHUS AB
Org. nr 556500-0642

NOT 3 - PERSONALKOSTNADER OCH ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Belopp i miljoner kronor	2021		2020	
Medelantalet medarbetare				
	Antal	varav män	Antal	varav män
Moderbolaget	0	0	0	0
Dotterbolag	1 145	57%	1 010	54%
Koncernen totalt	**1 145**	**57%**	**1 010**	**54%**

Fördelning mellan kvinnor och män i ledning	2021		2020	
	kvinnor	män	kvinnor	män
Koncernen				
Styrelseledamöter	31%	69%	31%	69%
VD och övr. ledande befattningshavare	50%	50%	44%	56%
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	13%	88%	13%	88%
VD och övr. ledande befattningshavare	0%	100%	0%	100%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2021		2020	
	Löner och andra ersättningar*	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)**	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader (varav pensionskostnader)
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	496	201 (45)	450	179 (42)
Koncernen totalt	496	201 (45)	450	179 (42)

* Lön till moderbolagets VD ingår i stadsdirektörens lön i Uppsala kommun.
** Av koncernens pensionskostnader avser 3,1 mnkr (6,0 mnkr) gruppen styrelse och VD.
Koncernens utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 3,8 mnkr (4,6 mnkr).

Löner och andra ersättningar fördelad mellan styrelseledamöter m fl och medarbetare	2021		2020	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	-	-	-	-
Dotterbolag	13	483	17	433
Koncernen totalt	**13**	**483**	**17**	**433**

20230228101219

Förpliktelser till verkställande direktör

Uppsalahem AB
Uppsägningstiden för VD är 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 6 månader med en omställningsersättning motsvarande 12 månader, samma villkor oavsett vem som säger upp. Omställningsersättningen samordnas med inkomst av tjänst. Omställningsersättningen är inte semesterlönegrundande och ger inte rätt till avsättning till tjänstepension.

Uppsala bostadsförmedling AB
VD och bolaget har en ömsesidig uppsägningstid på 6 månader. Avtalet reglerar även omställningsersättning vid uppsagt avtal.

Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB
VD har rätt till 12 månaders omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner vid uppsägning från bolaget. Mellan parterna gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Om bolaget säger upp avtalet har VD rätt till omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB
Från VD:s sida är uppsägningstiden 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida ska ersättning motsvarande 12 månader utbetalas månadsvis.

Uppsala Konsert och Kongress AB
Vid uppsägning från bolagets sida äger VD rätt till en uppsägningstid på 6 månader, samt en omställningsersättning på 12 månadslöner. Vid uppsägning från VD:s sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader.

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

Uppsala stadsteater AB
Uppsala stadsteaters VD har ett tidsbegränsat förordnande fram till 31 juli 2025.
Om arbetsgivaren säger upp avtalet i förtid har VD rätt till omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner. Om kortare tid än 12 månader till avtalets utgång föreligger så blir omställningsersättningen motsvarande den återstående tiden.

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

UPPSALA STADSHUS AB
Org. nr 556500-0642

NOT 3 - PERSONALKOSTNADER OCH ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER fortsättning

Belopp i miljoner kronor

Revisors arvode	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Revisionsuppdrag (lagstadgad revision)				
EY	0,0	0,0	0,0	0,0
PWC	2,5	2,4	0,4	0,2
KPMG	0,0	0,1	0,0	0,0
Lekmannarevisorer	0,5	0,4	0,1	0,1
Totalt	**3,0**	**2,8**	**0,5**	**0,3**
Revisionsverksamhet (utöver revisionsuppdraget)				
EY	0,0	0,0	0,0	0,0
PWC	0,6	0,2	0,0	0,0
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	**0,6**	**0,2**	**0,0**	**0,0**
Skatterådgivning				
EY	0,1	0,9	0,0	0,5
PWC	0,4	0,6	0,2	0,2
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalt	**0,6**	**1,5**	**0,2**	**0,8**
Övriga tjänster (t.ex. juridiska tjänster som rör annat än skatter)				
EY	4,2	0,4	0,0	0,0
PWC	1,1	0,8	0,0	0,0
KPMG	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga	0,2	0,2	0,0	0,0
Totalt	**5,5**	**1,3**	**0,0**	**0,0**

NOT 4 - AV- OCH NEDSKRIVNINGAR

Belopp i miljoner kronor	**2021**	**2020**
(koncernen)		
Mark och markanläggning	67	58
Byggnader som utgör anläggningstillgång	831	641
- varav nedskrivningar	175	12
- varav avskrivning på återförd nedskrivning	1	1
Maskiner	43	30
Inventarier	148	141
Övriga immateriella anläggningstillgångar	3	1
Totalt	**1 091**	**873**

NOT 5 - ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

Belopp i miljoner kronor	**2021**	**2020**
(koncernen)		
Bokfört värde vid utrangering av inventarier	29	21
Reaförlust vid avyttring av anläggningstillgång	1	162
Diskonteringsränta deponifond	1	1
Avsättning för kommande kostnader vid fastighetsavyttring	7	62
Övrigt	40	16
Totalt	**77**	**262**

20230228 10:20

NOT 6 - RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	1
Resultat från försäljning av andelar i aktiebolag	32	513
Resultat från försäljning av värdepapper	0	6
Totalt	**33**	**520**

NOT 7 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
Moderbolaget		
Ränta till Uppsala kommun	13	15
Koncernen		
Ränta	232	257
Totalt	**232**	**257**
varav avseende Uppsala kommun	169	184

NOT 8 - SKATT

Belopp i miljoner kronor	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderbolaget 2021	Moderbolaget 2020
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt	-1	13	0	0
Uppskjuten skatt	-74	-41	0	0
Summa skatt på årets resultat	**-75**	**-28**	**0**	**0**
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	219	639	358	-14
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-45	-136	-74	3
skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-143	-141	0	0
Avskrivning på uppskrivningar	-2	-2	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-2	-30	0	0
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	197	200	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	2	131	77	0
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-72	-69	0	0
Effekt av koncernbidrag	0	0	-2	13
Effekt av underskottsavdrag	0	0	-1	-13
Effekt av periodiseringsfonder/boksl.disp.	8	9	0	0
Övrigt	-17	11	0	-3
Redovisad skatt	**-75**	**-28**	**0**	**0**

Nominell skattesats för svenska aktiebolag utgör för år 2021 20,6 % (21,4 % för år 2020).

Uppskjutna skattefordringar				
Redovisade uppskjutna skattefordringar avser:				
Temporära skillnader	30	27	0	0
Övrigt	2	1	0	0
Summa uppskjutna skattefordringar	**32**	**28**	**0**	**0**
Uppskjutna skatteskulder				
Redovisade uppskjutna skatteskulder avser:				
Periodiseringsfonder	0	0	0	0
Temporära skillnader	524	445	0	0
Övrigt	-1	-1	0	0
Summa uppskjutna skatteskulder	**522**	**444**	**0**	**0**
Skatteskulder				
Avser inkomstskatt	5	5	0	0

20230228810121

NOT 9 - BYGGNADER OCH MARK

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärden	3 661	3 615
Årets anskaffningar	44	29
Förvärv av nytt bolag		
Årets försäljningar/utrangeringar	-5	-218
Omklassificeringar	168	235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 868**	**3 661**
Ingående avskrivningar	-257	-214
Ack avskrivningar sålt utrangerat	12	15
Årets avskrivningar	-67	-58
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-312**	**-257**
Ingående nedskrivningar	-7	-7
Återförd nedskrivning	7	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**1**	**-7**
Utgående planenligt restvärde	**3 557**	**3 397**

NOT 9 - BYGGNADER OCH MARK - fortsättning

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	24 472	23 818
Årets anskaffningar	131	149
Årets försäljningar/utrangeringar	-195	-1 114
Omklassificeringar	1 845	1 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 253**	**24 472**
Ingående investeringsbidrag	-254	-254
Utgående investeringsbidrag	**-254**	**-254**
Ingående avskrivningar	-6 314	-5 943
Årets försäljningar/utrangeringar	158	248
Årets avskrivningar	-644	-618
Omklassificeringar	11	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 789**	**-6 314**
Ingående uppskrivningar	322	335
Årets avskrivning på Uppskrivning	-13	-13
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**309**	**322**
Ingående nedskrivningar	-700	-702
Återförd nedskrivning	0	13
Årets nedskrivningar	-175	-12
Årets avskrivning på återförd nedskrivning (+)	1	1
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-873**	**-700**
Utgående planenligt restvärde	**18 646**	**17 527**
Byggnader och mark totalt		
Utgående planenligt restvärde	**22 203**	**20 924**
Taxeringsvärde	327 955	336 868
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	21 672	19 243
Verkligt värde	46 000	38 660

Uppsalahem AB och Uppsala Kommuns Fastighets AB har värderat hela sitt bestånd med hjälp av extern värderare. Övriga bolag har utfört interna värderingar, men låtit externa värderare göra kontrollvärdering av ett antal fastigheter. Samtliga bolagsvärderingar bygger på kassaflödesberäkningar.

Uppsalahem AB tillämpar en så kallad samordnad värdering. Kalkylräntan för hyresbostäder varierar med ett viktat snitt på 5,2 (5,4) procent.

För övriga typer av fastigheter ligger kalkylräntan på ca 8 procent.

20230228130122

NOT 10 - MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	426	384
Årets anskaffningar	11	1
Årets försäljningar/utrangeringar	-3	-10
Omklassificeringar	130	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**564**	**426**
Ingående avskrivningar	-154	-134
Ackumulerade avskrivningar sålt/utrangerat	4	10
Årets avskrivningar	-43	-30
Omklassificeringar	-21	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-214**	**-154**
Utgående planenligt restvärde	**349**	**272**

NOT 11 - INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	3 492	3 051
Årets anskaffningar	46	72
Årets försäljningar/utrangeringar	-73	-19
Omklassificeringar	254	388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 719**	**3 492**
Ingående investeringsbidrag	-14	-14
Utgående investeringsbidrag	**-14**	**-14**
Ingående avskrivningar	-927	-800
Ackumulerade avskrivningar sålt/utrangerat	53	14
Årets avskrivningar	-148	-141
Omklassificeringar	10	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 012**	**-927**
Utgående planenligt restvärde	**2 694**	**2 551**

NOT 12 - PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Ingående anskaffningsvärden	3 339	3 363
Årets anskaffningar	1 712	2 299
Årets försäljningar/utrangeringar	-19	-50
Omklassificeringar	-2 400	-2 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 632**	**3 339**
Ingående investeringsbidrag	-28	0
Årets investeringsbidrag	0	-28
Utgående investeringsbidrag	**-28**	**-28**
Utgående planenligt restvärde	**2 603**	**3 310**

NOT 13 - AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERBOLAG

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
Ingående värde	6 696	6 548
Fusion av bolag	-262	0
Lämnade aktieägartillskott	131	147
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 564**	**6 696**
Ingående nedskrivningar	-51	-51
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-51**	**-51**
Utgående planenligt restvärde	**6 514**	**6 645**

20230228101123

NOT 13 AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERBOLAG fortsättning

Dotterbolag Belopp i miljoner kronor	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal aktier och andelar	Ägd del av aktiekapital	Bokfört värde 2021	Bokfört värde 2020
Fyrishov AB*	100%	100%	5000	21,8	-	21
Destination Uppsala AB	100%	100%	2 000	0,2	0	0
Uppsalahem AB	100%	100%	1 668	166,8	4 450	4 329
Uppsala bostadsförmedling AB	100%	100%	1 000	0,1	7	7
Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB	100%	100%	2 000	10,1	10	0
Uppsala Kommuns Fastighets AB	100%	100%	6 000	6,0	167	167
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB*	100%	100%	10 000	190,6	-	191
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	100%	100%	10 000	10,0	731	731
Uppsala Kommun Sport- och rekreationsfastigheter*	100%	100%	10 000	582,9	-	50
Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB	100%	100%	5 650	56,5	809	809
Uppsala Konsert och Kongress AB	100%	100%	1 550	1,5	48	48
Uppsala Parkerings AB	100%	100%	50	0,3	22	22
Uppsala Stadshus Holding AB	100%	100%	50 000	0,1	1	1
Uppsala stadsteater AB	100%	100%	20 560	5,1	80	80
Uppsala Vatten och Avfall AB	100%	100%	5 000	5,0	189	189
					6 514	**6 645**

** Dessa bolag har fusionerats in i Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB under 2021*

NOT 13 - AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERBOLAG - fortsättning

Dotterbolag och dotterdotterbolag	Organisationsnummer	Säte
Destination Uppsala AB	556457-1460	Uppsala
Uppsalahem AB	556137-3589	Uppsala
- Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	556831-8348	Uppsala
- Uppsalahem Eksätragården AB	556862-0461	Uppsala
- Kretia 2 Fastighets AB	556938-3929	Uppsala
- Uppsalahem Elmer AB	556862-0453	Uppsala
Uppsala bostadsförmedling AB	556109-6628	Uppsala
Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB	556457-1452	Uppsala
Uppsala Kommuns Fastighets AB	556099-5077	Uppsala
- Gottsunda Marknad AB	556643-0608	Uppsala
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	556911-0751	Uppsala
Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB	556162-6606	Uppsala
- Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB	556396-3403	Uppsala
- Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	969643-4480	Uppsala
- Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen KB	916634-0183	Uppsala
- Uppsala Industrihus Cykeln AB	556445-3859	Uppsala
Uppsala Konsert och Kongress AB	556414-8301	Uppsala
Uppsala Parkerings AB	556044-4498	Uppsala
Uppsala Stadshus Holding AB	559226-7537	Uppsala
Uppsala stadsteater AB	556009-4095	Uppsala
Uppsala Vatten och Avfall AB	556025-0051	Uppsala

20230228110124

NOT 14 - ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Ingående värden	0,09	298,73
Årets anskaffning	0,00	0,04
Årets avyttringar	0,00	-298,68
Utgående värde	**0,09**	**0,09**

Avser	Bokfört värde		Marknadsvärde	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Insatskapital SCR	0,01	0,01	0,00	0,01
HBV andel	0,04	0,04	0,04	0,04
Övrigt	0,05	0,05	0,05	0,05
Totalt	**0,09**	**0,09**	**0,09**	**0,09**

NOT 15 - ÄNDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Ägarandel Brf	0	0
Uppskjuten skattefordran	32	28
Fordran investeringsmoms	25	29
Övriga långfristiga fordringar	2	2
Totalt	**59**	**59**

NOT 16 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Förutbetalda hyror	6	6
Övriga förutbetalda kostnader	30	26
Upplupna intäkter	14	16
Övriga poster	3	4
Totalt	**53**	**52**

NOT 17 - KASSA OCH BANK

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
(koncernen)		
Kassamedel	0	0
Disponibla tillgodohavanden	8	9
Totalt	**8**	**9**

NOT 18 - AVSÄTTNINGAR

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
Pensioner		
Pensioner och liknande förpliktelser		
Belopp vid årets ingång	**5**	**5**
Årets avsättningar	0	0
Under året ianspråktagna belopp	0	0
Under året återförda belopp	-1	0
Belopp vid årets utgång	**4**	**5**
Övriga skatter		
Belopp vid årets ingång	**1**	**16**
Årets avsättningar	0	1
Under året ianspråktagna belopp	0	-1
Under året återförda belopp	-1	-15
Belopp vid årets utgång	**0**	**1**
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	**444**	**409**
Justering IB föregående år		-6
Årets avsättningar	88	90
Under året ianspråktagna belopp	-2	-7
Under året återförda belopp	-8	-42
Belopp vid årets utgång	**522**	**444**
Övriga avsättningar		
Belopp vid årets ingång	**132**	**69**
Årets avsättningar	50	63
Belopp vid årets utgång	**182**	**132**
Totalt belopp vid årets utgång	**709**	**582**

Uppsala Vatten och Avfall AB har gjort fondering av medel för den framtida återställningen av Hovgårdens avfallsanläggning. Fondering är beräknad utifrån ett nuvärde på den bedömda framtida återställningskostnaden. Deponifonden uppgår till 35,8 mnkr i årsbokslut 2021.

20230228190125

NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Belopp i miljoner kronor

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

	2021	2020
Moderbolaget		
Skulder till dotterbolag	778	663
Skulder till Uppsala kommun	900	1 300
	1 678	**1 963**
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	600	800
Skulder till Uppsala kommun	12 508	10 450
Övriga långfristiga skulder	109	65
	13 216	**11 314**

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

	2021	2020
Moderbolaget		
Skulder till dotterbolag	0	0
Skulder till Uppsala kommun	0	0
	0	**0**
Koncernen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Skulder till Uppsala kommun	2 300	3 270
Övriga långfristiga skulder	598	586
Totalt	**2 898**	**3 856**

NOT 20 CHECKRÄKNINGSKREDIT

Belopp i miljoner kronor	**2021**	**2020**
Moderbolaget		
Beviljad kredit	140	150
Koncernen		
Beviljad kredit	1 800	1 610

NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i miljoner kronor	**2021**	**2020**
(koncernen)		
Semesterlöneskuld	36	30
Sociala avgifter	8	6
Upplupna räntor	11	27
Upplupna lönekostnader	8	12
Förskottsbetalade hyror	98	92
Förutbetalda intäkter	62	72
Förutbetalda brukningsintäkter VA-verksamhet	89	38
Förutbetalda hushållsavfallsavgifter	3	29
Skadestånd	21	22
Övrigt	69	56
Totalt	**404**	**383**

NOT 22 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Belopp i miljoner kronor	2021	2020
Koncernen		
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar		
avseende långfristiga skulder till kreditinstitut:		
- Fastighetsinteckningar	205	205
- Övriga ställda panter	1	1
Summa ställda panter	**206**	**206**
Eventualförpliktelser		
Garantiförbindelser	3	3
Övriga eventualförpliktelser	1	2
Summa eventualförpliktelser	**4**	**4**
Moderbolaget		
Ställda panter	**Inga**	**Inga**

Eventualförpliktelser
Moderbolaget har lämnat kapitaltäckningsgaranti till samtliga dotterbolag förutom till Uppsala Stadshus Holding AB.

Not 23 - ANTAL AKTIER

	2021		2020	
	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 24 - UPPLYSNINGAR OM FINANSIELLA INSTRUMENT

Säkringsredovisning

Uppsalahem AB

I Uppsalahems finanspolicy avsnitt 9 Derivatinstrument, står det:

”Derivatinstrument, s.k. kurssäkringsinstrument, får endast användas för att förändra eller eliminera de ränte- och valutarisker som uppstår i koncernen och ska därför alltid vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får också säkras.

Endast sådana derivatinstrument eller kombinationer av instrument får användas där finansfunktionen har god insikt om instrumentens funktion, prissättning och risker. Användandet av derivatinstrument förutsätter också administrativa rutiner som kan hantera dessa affärer.”

Uppsalahem kommer att använda ränteswappar, ränteswappar med framtida start (forwardswappar) samt räntetak (cappar). Säkringsinstrument kan vara ett instrument, en andel av ett instrument eller en grupp av instrument.

Uppsala Kommuns Fastighets AB

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

20230228190325

NOT 25 OFFENTLIGA BIDRAG

Uppsala Parkerings AB

Bolaget har erhållit ersättning om 0,2miljoner kronor från Naturvårdsverket som gäller ersättning för solcellsanläggning. Beloppet har minskat anskaffningskostnaden av inventarien och har gått via balansräkningen.

Uppsala stadsteater AB

Bolaget har erhållit verksamhetsstöd från Samverkansmodellen, till vilken Statens kulturråd fördelar medel till län och regioner, som i sin tur fördelar anslagen inom respektive län/region. Bidraget söks årligen från Kultur och bildning i Region Uppsala. Under verksamhetsåret har teatern även tagit del av projektstöd gällande barn och ungdomsprojekt. Bolaget har även erhållit omställningsstöd och ersättning för sjuklönekostnader.

Uppsala Vatten och Avfall AB
Bolaget har erhållit lönebidrag samt trygghetsanställningsbidrag på sammanlagt 0,3 miljoner kronor av arbetsförmedlingen för år 2021. (Bokfört i resultaträkningen). Bolaget har även gjort en upplösning av tidigare erhållna investeringsbidrag inklusive årets avslutade investeringar på 2 740 tkr. (Bokfört i resultaträkningen). Bolaget har även erhållit stöd från Tillväxtverket avseende fördjupad vätgasstudie på 0,3 miljoner kronor. (Bokfört i resultaträkningen). Uppsala Vatten har även erhållit driftbidrag från Jordbruksverket på 10 439 tkr avseende stöd för gas som uppgraderas till fordonsgas. (Bokfört i resultaträkningen). Uppsala Vatten har även beviljats bidrag från Länsstyrelsen på 403 tkr avseende förstudie och pilotförsök på läkemedelsrening. (Bokfört i resultaträkningen). Uppsala Vatten har även beviljats bidrag från Länsstyrelsen, Naturvårdsverket, Spec (Lova) för diverse projekt för totalt 782 tkr. (Bokfört i resultaträkningen)

Uppsalahem AB redovisar i resultaträkningen 2021

Bolaget har under året mottagit 112 tkr i bidrag från Uppsala kommun för en trygghetsvärdinna i ett av deras områden. Bolaget har även fått 58 tkr i bidrag från staten avseende rabatter till lokalhyresgäster med anledning av covid-19 pandemin samt kompensation för höga sjuklönekostnader, 1 322 tkr.

Uppsala Bostadsförmedling AB

Bolaget har under året mottagit 16 tkr från Arbetsförmedlingen som avser nystartsjobb.

Uppsala Konsert & Kongress AB

Bolaget har under året mottagit 3 341 tkr i permitteringsstöd samt 7 165 tkr i omställningsstöd, bolaget har även erhållit 5 992 tkr i hyresrabatt.

Not 26 - OPERATIONELL LEASING

Belopp i miljoner kronor	2021	2020	2021	2020
	Koncernen		Moderföretaget	
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	58	60	0	0
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Ska betalas inom 1 år	63	58	0	0
Ska betalas inom 1-5 år	172	163	0	0
Ska betalas senare än 5 år	44	4	0	0
Tillgångsslag				
Fordon	3	3	0	0
Kontorsinventarier	1	1	0	0
Lokaler	54	55	0	0
Övrigt	1	1	0	0
	58	**60**	**0**	**0**

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

Hyresintäkter

Kontraktsförfallostruktur	Antal	2021 Koncernen kontrakt	Kontraktsvärde	2021 Moderföretaget Antal kontrakt	Kontraktsvärde
Lokaler					
inom ett år		257	1 112	0	0
senare än ett år men före fem år		517	2 313	0	0
senare än fem år		59	795	0	0
Summa lokaler		**833**	**4 219**	**0**	**0**
Bostäder		17 386	1 358	0	0
Garage och p-platser		8 110	42	0	0
Övrigt		62	1	0	0

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

Not 27 - FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Belopp i kronor

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 780 588 478
Årets resultat	366 461 360
Utgående balanserade vinstmedel	2 147 049 838

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	2 147 049 838
	2 147 049 838

20220228190127

Not 28 FUSION

Följande bolag har fusionerats med Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB:

Namn	Organisationsnummer	Fusionsdag
Fyrishov AB	556380-4524	2021-09-22
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	556911-0736	2021-09-22
Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB	556911-0744	2021-09-22

Överföring av räkenskaperna har skett per 2021-09-22.

För Fyrishov AB ingår nettoomsättning och rörelseresultat uppgående till 51,5 mnkr respektive -7,0 mnkr för tiden före fusionens registrering i Uppsala kommun Arenor och Fastigheters AB:s resultaträkning.
För Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB ingår nettoomsättning och rörelseresultat uppgående till 20,4 mnkr respektive -6,5 mnkr för tiden före fusionens registrering i Uppsala kommun Arenor och Fastigheters AB:s resultaträkning.
För Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB ingår nettoomsättning och rörelseresultat uppgående till 115,5 mnkr respektive 30,0 mnkr för tiden före fusionens registrering i Uppsala kommun Arenor och Fastigheters AB:s resultaträkning.

Balansräkning i sammandrag Fyrishov AB, mnkr	**2021-09-22**
Materiella anläggningstillgångar	274
Finansiella anläggningstillgångar	90
Omsättningstillgångar	18
Summa tillgångar	**382**
Eget kapital	35
Långfristiga skulder	325
Kortfristiga skulder	21
Summa eget kapital och skulder	**382**

Balansräkning i sammandrag Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB, mnkr	**2021-09-22**
Materiella anläggningstillgångar	288
Finansiella anläggningstillgångar	100
Omsättningstillgångar	1 024
Summa tillgångar	**1 411**
Eget kapital	307
Långfristiga skulder	987
Kortfristiga skulder	117
Summa eget kapital och skulder	**1 411**

Balansräkning i sammandrag Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB, mnkr	**2021-09-22**
Materiella anläggningstillgångar	1 691
Finansiella anläggningstillgångar	28
Omsättningstillgångar	-34
Summa tillgångar	**1 686**
Eget kapital	37
Långfristiga skulder	1 549
Kortfristiga skulder	99
Summa eget kapital och skulder	**1 686**

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

Not 29 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Den 1 januari 2022 överläts Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB och Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB från Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB.

Kungsängsverkets nuvarande miljötillstånd har en begränsning om att ansluta högst 200 000 personer, vilket förväntas nås under 2023. Uppsala Vatten och Avfall AB har arbetat med en ansökan om nytt miljötillstånd och beslut har tagits om att bygga om och förnya Kungsängsverket för att möta ett växande Uppsala. Ansökan lämnades till Mark- och miljödomstolen våren 2020 och bolaget har besvarat frågor från domstolen och myndigheter.

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

Erik Pelling
Ordförande

Mohamad Hassan

Fredrik Ahlstedt

Jonas Petersson

Rickard Malmström

Jonas Segersam

Tobias Smedberg

Eva Christiernin

Torsten Falk
Arbetstagarrepresentant

Joachim Danielsson
Verkställande Direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

20230228l0128

Elektroniska underskrifter

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

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

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

Underskrift 1

Namn: Rickard Malmström
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala Kommun
Datum och tid: 2022-03-08 15:54:15 UTC
Transaktions-ID: 9a81cd1a8dff433dbda6bb010786dfc1

Underskrift 2

Namn: Jonas Petersson
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Centerpartiet
Datum och tid: 2022-03-08 16:08:36 UTC
Transaktions-ID: a1c60ea807a34c15be274d90a3a20af7

Underskrift 3

Namn: Eva Christiernin
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Äldrenämnden
Befattning: Ordförande
Datum och tid: 2022-03-08 16:10:43 UTC
Transaktions-ID: 91fb9f3d609b459cba9ebe389e4caa5b

Underskrift 4

Namn: Fredrik Ahlstedt
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala kommun
Befattning: Kommunalråd
Datum och tid: 2022-03-08 18:53:40 UTC
Transaktions-ID: 413e0c2b25b34928b5d13235aeb4da08

Underskrift 5

Namn: Mohamad Hassan
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Liberalerna/Uppsala kommun
Befattning: Ledamot
Datum och tid: 2022-03-08 21:44:43 UTC
Transaktions-ID: 12837aed8d8e4b1489990e07229fef74

Underskrift 6

Namn: Erik Pelling
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2022-03-09 05:30:03 UTC
Transaktions-ID: 35fbbb43bc5942429eaeb5683afbb931

Underskrift 7

Namn: Joachim Danielsson
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala kommun
Befattning: Stadsdirektör
Datum och tid: 2022-03-09 05:37:09 UTC
Transaktions-ID: 199d1072ef044b6eb22f49e28743704c

Underskrift 8

Namn: Torsten Falk
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsalahem AB
Befattning: Senior Rådgivare
Datum och tid: 2022-03-09 07:56:34 UTC
Transaktions-ID: ff70c0dfdef04eb1a5ea63d1b404088a

Underskrift 9

Namn: Tobias Smedberg
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2022-03-11 08:51:31 UTC
Transaktions-ID: 01c14a8415bd49a0a6c7538746eb0581

Underskrift 10

Namn: Jonas Segersam
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala kommun
Befattning: Ledamot i USAB
Datum och tid: 2022-03-14 16:24:33 UTC
Transaktions-ID: 414ebfbcd97c4852946c2af900947df8

Flera personer har skrivit under dokumentet än vad som kan visas här. Alla underskrifter visas i Signaturpanelen, totalt antal: 11

20230228101229

pwc

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsala Stadshus AB, org.nr 556500-0642

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsala Stadshus AB för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 35-84 i detta dokument

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-35. 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.

✔ Signerat 2022-03-15 13:15:48 UTC Oneflow ID 2793444 Sida 1 / 4

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

✔ Signerat 2022-03-15 13:15:48 UTC

20230228T0130

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg
Auktoriserad revisor

✔ **Signerat** 2022-03-15 13:15:48 UTC

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2022-03-15 13:15:48 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Hélène Maria Westberg	Datum

Helene Westberg
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post