

Uppsala Kommuns Fastighets AB

Org.nr 556099-5077

Förvaltningsberättelse för 2022

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommuns Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. 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.

Förvaltningen av bolagets fastigheter köptes under 2022 av systerbolaget Uppsala kommuns arenor och fastigheter AB reglerat i ett förvaltningsavtal.

Under 2022 har bolagets fastighetsbestånd sålts och från och med 1/1 2023 bedriver bolaget inte längre någon verksamhet. Även dotterbolaget Gottsunda Marknad AB har sålts under året.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

Styrelsearbete

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden. Årsstämma hölls den 31 mars 2022. 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, valdes av kommunfullmäktige den 13 december 2021 för perioden 13/12 2021 - 31/12 2022 och består av följande ledamöter och suppleanter:

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).

Under året har en ledamot begärt entledigande. Fredrik Ahlström (M) ersattes 1 november 2022 av Therez Almerfors (M)

Den 26 januari 2023 beslutade kommunfullmäktige om en ny styrelse för bolaget. Den nya styrelsen utgörs av:

Ordinarie ledamöter: Erik Pelling (S) ordförande, Therez Almerfors (M) vice ordförande, Linda Eskilsson (MP) ledamot, Ehsan Nasari (C) ledamot, Tobias Smedberg (V) ledamot. Suppleanter, Stefan Hanna (UP), Jonas Segerstam (MP) och Jennie Claesson (L).

Fastighetsbeståndet

Bolaget äger per bokslutsdagen 31/12 2022 inga fastigheter.

Försäljningar av fastigheter

Under 2022 har bolagets samtliga fastigheter försålts och avträtts i enlighet med Uppsala kommunfullmäktiges beslut den 13 september 2021 (KSN-2019-0957). Detta har skett i tre steg.

Den 31/3 överläts Gottsunda 34:11 (tidigare del av Gottsunda 34:2 som utgörs av hyresbostäder) samt Gottsunda 44:4 till dotterbolaget Gottsunda Marknad AB. Aktierna överläts sedan till systerbolaget

Uppsalahem AB.

Den 31/10 överläts Gottsunda 34:9 och Gottsunda 34:10 (tidigare del av Gottsunda 34:2 som utgörs av centrumbyggnaden, gamla vårdcentralen och tillhörande parkeringar) koncerninternt till bolag ägda av Uppsala Stadshus AB. Dessa bolag överläts sedan externt till Hemmaplan AB.

Den 31/12 överläts kvarvarande delar av Gottsunda 34:2 till Kommunstyrelsen.

I och med detta har bolagets hela fastighetsbestånd avyttrats och fr.o.m. 1/1 2023 bedriver bolaget inte längre någon verksamhet. Under början av 2023 kommer beslut fattas om formerna för avveckling för bolaget som beräknas kunna genomföras under 2023.

Investeringar i fastigheter

Årets investeringar uppgick till 24 MSEK och avser hyresgäst Anpassningar samt mindre investeringar.

Omsättning och resultat

Resultatet efter finansiella poster är +89,3 MSEK (-195,4).

Soliditeten efter genomförda försäljningar är 21,6 % (4,9).

Årets resultat efter skatt blev +21,4 MSEK (-171,5).

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 -3,8 MSEK (-7,3). Bolaget erhåller inga räntesubventioner.

Möjligheter till fortsatt drift

Under 2022 har bolagets fastighetsbestånd sålts. Bolaget kommer avvecklas under 2023.

Miljöpåverkan

Bolaget bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt * (kSEK)	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	62 571	93 117	105 399	95 144	150 259
Resultat efter finansiella poster	89 358	-195 342	-9 254	-12 593	41 794
Balansomslutning	255 350	689 965	942 748	1 028 678	1 035 680
Soliditet (%)	21,6	4,9	22,5	22,1	23,7
Antal anställda	0	14	14	15	18

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 000 000	1 220 711	192 038 313	-165 501 223	33 757 801
Årets resultat				21 398 179	21 398 179
Belopp vid årets utgång	6 000 000	1 220 711	192 038 313	-144 103 044	55 155 980

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 537 088
årets vinst	21 398 179
	47 935 267

disponeras så att	
i ny räkning överföres	47 935 267

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

Resultaträkning

KSEK

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter	5		
Hysesintäkter	6, 7	62 565	92 497
Övriga förvaltningsintäkter	8	6	621
Summa intäkter		62 571	93 117
Fastighetskostnader	5		
Kostnader för underhåll och fastighetsutveckling		-855	-1 332
Driftkostnader	9, 10, 11	-37 356	-56 919
Fastighetsskatt		-2 026	-2 553
Övriga rörelsekostnader		-1 777	0
		-42 014	-60 803
DRIFTNETTO		20 557	32 314
Avskrivningar och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	12	-28 469	-203 883
BRUTTORESULTAT		-7 912	-171 569
Centraladministration	13, 14	-4 062	-3 217
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	15	-148 807	-13 369
Resultat från övriga rörelsegrenar		1 656	78
RÖRELSERESULTAT		-159 126	-188 078
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		252 247	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16	671	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	17	-4 434	-7 283
		248 484	-7 263
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		89 358	-195 342
Bokslutsdispositioner	18	-72 368	19 264
RESULTAT FÖRE SKATT		16 990	-176 078
Skatt på årets resultat	19	4 408	4 586
ÅRETS RESULTAT		21 398	-171 492

Balansräkning

KSEK

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

20	0	1 253
	0	1 253

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

21, 22	0	537 993
--------	---	---------

Inventarier, verktyg och installationer

23	0	85 161
----	---	--------

Pågående Om-/till-/nybyggnationer

24	0	23 577
----	---	--------

0	646 731
----------	----------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

25, 26	0	208
--------	---	-----

Fordringar hos koncernföretag

27	0	31 191
----	---	--------

Andra långfristiga fordringar

28	89	107
----	----	-----

89	31 506
-----------	---------------

Summa anläggningstillgångar

89	679 490
-----------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

29	1 227	409
----	-------	-----

Fordringar hos koncernföretag

30	248 497	3 592
----	---------	-------

Aktuella skattefordringar

244	0
-----	---

Övriga fordringar

31	5 293	2 986
----	-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

32	0	487
----	---	-----

255 261	7 474
----------------	--------------

Summa omsättningstillgångar

255 261	7 474
----------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR

255 350	686 964
----------------	----------------

Balansräkning

KSEK

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

26 537

198 029

Årets resultat

21 398

-171 492

47 935

26 537

Summa eget kapital

55 156

33 758

Avsättningar

35

Uppskjuten skatteskuld

36

0

4 408

Summa avsättningar

0

4 408

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

37

0

150 000

Övriga skulder

38

36

224

Summa långfristiga skulder

36

150 224

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

0

1 233

Leverantörsskulder

4 771

9 284

Skulder till koncernföretag

39

191 728

334 336

Koncernkonto Uppsala kommun

40

0

144 268

Aktuella skatteskulder

0

430

Övriga skulder

41

973

8 170

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

42

2 686

853

Summa kortfristiga skulder

200 158

498 574

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

255 350

686 964

Kassaflödesanalys

KSEK

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-159 126	-188 078
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	43	180 159	234 477
Erhållen ränta		671	20
Erlagd ränta		-4 434	-7 283
Betald skatt		-430	-1 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		16 841	38 096
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		710	22 131
Förändring koncernkonto		-392 765	-57 612
Förändring av leverantörsskulder		-4 513	-3 389
Förändring av kortfristiga skulder		-20 325	1 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-400 053	431
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-24 054	-43 531
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		492 030	59 489
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		252 247	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		720 223	15 958
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-320 000	0
Förändring övriga finansiella anl.tillgångar		18	-16 347
Förändring övriga långfristiga skulder		-188	-44
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-320 170	-16 391
Årets kassaflöde	44	0	-2
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	2
Likvida medel vid årets slut		0	0

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.

Koncertillhörighet

Bolaget ingår i Uppsala Stadshus AB, organisationsnummer 556500-0642 med säte i Uppsala som upprättar koncernredovisning.

Intäktsredovisning

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

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

Finansiella instrument

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

individuellt.

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

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

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

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.

Not 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.

2022-12-31

2021-12-31

Finansiella instrumentens verkliga värde

Ränte SWAP Uppsala kommun (fast ben 2,42%, rörligt ben
3m Stibor)

-4 165

-4 165

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

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

	2022-12-31	2021-12-31
Garantibelopp - Fastigo	0	138
	0	138

Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 5 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets nettooms. från bolag inom USAB-koncernen	9,72 %	6,21 %
Andel av årets nettooms. från Uppsala kommun	36,99 %	39,56 %
Andel av årets fastighetskostn. från bolag inom USAB-konc.	0,74 %	0,08 %
Andel av årets fastighetskostn. från Uppsala kommun	7,14 %	1,20 %
Andel av årets centrala admin. från bolag inom USAB-konc.	69,10 %	35,10 %

Not 6 Hyresintäkter

	2022	2021
Bostäder		
Hyresintäkter (netto)	4 711	17 773
	4 711	17 773
Lokaler		
Hyresintäkter (netto)	51 403	66 104
Om- & tillbyggnadstillägg	5 921	7 927

	57 324	74 030
Parkering		
Parkering	530	694
	530	694
	62 565	92 497

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:

	2022	2021
Inom ett år	0	44 457
Senare än ett år men inom fem år	0	106 472
Senare än fem år	0	26 581
	0	177 510
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	0	4 736

Not 8 Övriga förvaltningsintäkter

	2022	2021
Övriga förvaltningsintäkter	6	621
	6	621

Not 9 Leasing, leasstagaren

Bolaget har inga operationella leasingavtal.

Not 10 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	0	7
Män	0	7
	0	14
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	62	1 879
Övriga anställda	455	9 925
	517	11 804
Sociala kostnader		

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	0	373
Pensionskostnader för övriga anställda	8	1 167
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	62	3 605
	70	5 145

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	587	16 949
--	------------	---------------

Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	15 %
Andel män i styrelsen	60 %	85 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	0 %	80 %

Not 11 Driftkostnader

	2022	2021
Reparationer	4 405	3 575
Fastighetsskötsel	3 228	4 534
Städning	1 649	2 323
El	2 588	3 112
Vatten och avlopp	1 134	1 992
Renhållning	725	863
Uppvärmning	3 677	6 419
Snöröjning	346	896
Fastighetsförsäkring och försäkringsskador	806	1 278
Uthyrnings- & fastighetsadministration	13 952	25 232
Gemensam marknadsföring centrum	621	1 317
Bevakning	4 051	4 958
Hyses-/kundförluster	174	419
	37 356	56 919

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

	2022	2021
Immateriella anläggningstillgångar	285	342
Nedskrivning immateriella tillgångar	868	0
Byggnader	17 791	26 093
Markanläggningar	1 942	2 449
Inventarier	953	1 302
Byggnadsinventarier anskaffade 2012 eller senare	4 679	6 744
Hysesgästpassningar (amorteringsplan)	1 951	3 045
Nedskrivningar av fastigheter		163 908

28 469

203 883

Not 13 Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 1,3 MSEK (3,2). Däri ingår kostnader för styrelse, VD, revision, årsredovisning samt del av Uppsala Stadshus AB och Uppsala Arenor och Fastigheter ABs administration.

Not 14 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
EY		
Övriga tjänster	4 457	424
	4 457	424
PWC		
Revisionsuppdrag	275	220
Revisionsuppdrag (biträde lekmannarevisionen)	36	14
	311	234

Not 15 Resultat från försäljning av anläggningstillgångar

	2022	2021
Försäljning fastigheterna del av Gottsunda 34:2, 34:8, 44:1, 44:5	0	-13 369
Försäljning fastigheten Gottsunda 34:2	83 309	0
Försäljning fastigheterna Gottsunda 34:11 och Flöjten 44:4	-2 988	0
Försäljning fastigheterna Gottsunda 34:9 och 34:10	-229 128	0
	-148 807	-13 369

Not 16 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelning HBV Ek.För	0	4
Ränteintäkter Uppsala kommun	667	15
Övrigt	4	1
	671	20

Not 17 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader Uppsala kommun	-4 430	-7 271
Övriga räntekostnader	-5	-12
	-4 434	-7 283

Not 18 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av ersättningsfond	0	14 998
Koncernbidrag moder	-72 368	16 749
Avskrivningar byggnader ersättningsfond	0	-12 484
	-72 368	19 264

Not 19 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 408	4 586
Totalt redovisad skatt	4 408	4 586

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		89 358		-176 078
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-18 408	20,60	36 272
Ej avdragsgilla kostnader	0,01	-5	0,00	-4
Skillnad bokförda och skattemässiga avskrivningar	-0,44	395	0,23	407
Försäljning fastigheter, återläggning skillnad mellan bokförings- och skattemässigt värde byggnad	-3,48	3 110	-1,56	-2 754
Återföring nedskrivning fastighetsvärde	0,00	0	-19,18	-33 765
Återföring rest av ersättningsfond	0,00	0	-0,09	-155
Koncernbidrag	-16,68	14 908	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

Not 20 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 669	1 669
Inköp		0
Försäljningar/utrangeringar	-1 669	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 669
Ingående avskrivningar	-416	-73
Försäljningar/utrangeringar	701	
Årets avskrivningar	-285	-342
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-416
Utgående redovisat värde	0	1 253

Not 21 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	932 169	1 016 825
Inköp	0	893
Försäljningar/utrangeringar	-932 169	-91 834
Omklassificeringar	0	6 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	932 169
Ingående avskrivningar	-394 176	-240 562
Försäljningar/utrangeringar	413 949	34 146
Årets avskrivningar	-19 773	-28 542
Nedskrivningar	0	-159 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-394 176
Utgående redovisat värde	0	537 993

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	0	642 126
Verkligt värde	0	955 300

Not 22 Taxeringsvärden

Fastighet	Byggnads- värde	Mark- värde	Totalt 2022	Total 2021
Gottsunda 34:2	0	0	0	321 555
Gottsunda 44:4	0	0	0	7 629
	0	0	0	329 184

Not 23 Inventarier, fastighetsinventarier och hyresgästanpassningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 973	214 936
Årets inköp	0	558
Försäljningar/utrangeringar	-181 973	-47 620
Omklassificeringar	0	14 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	181 973
Ingående avskrivningar	-96 812	-120 109
Försäljningar/utrangeringar	104 395	34 388
Årets avskrivningar	-7 583	-11 091
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-96 812
Utgående redovisat värde	0	85 161

Not 24 Pågående Om-/till-/nybyggnationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	23 577	21 467
Försäljningar/utrangeringar	-47 631	-14 897
Årets aktivering	0	-20 383
Nedskrivning	0	-4 690
Årets investering	24 054	42 080
Utgående saldo	0	23 577

Not 25 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	653	705
Försäljningar/utrangeringar	-653	-52
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	653
Ingående nedskrivningar	-445	-445
Försäljningar/utrangeringar	445	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-445
Utgående redovisat värde	0	208

Not 26

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
	0	0	0	0
				0

Not 27 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 191	14 441
Tillkommande fordringar	0	16 750
Avgående fordringar (netto skuld)	-31 191	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	31 191
Utgående redovisat värde	0	31 191

Not 28 Övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Andel HBV Ek.för	54	72
Övriga andelar	36	36
	89	107

Not 29 Hyres- och kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Hyresfordringar	213	184
Kundfordringar	1 014	226
	1 227	409

Not 30 Fordringar Uppsala kommun koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	0	3 592
Koncernkonto Uppsala kommun	248 497	0
	248 497	3 592

Not 31 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	45	810
Moms	2 042	2 070
Övriga kortfristiga fordringar	3 207	106
	5 293	2 986

Not 32 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	0	487
	0	487

Not 33 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 34 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	26 537
årets vinst	21 398
	47 935
disponeras så att i ny räkning överföres	47 935

Not 35 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	4 408	8 994
Under året återförda belopp	-4 408	-4 586
	0	4 408

Not 36 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattemässigt restvärde byggnader	0	0	0
	0	0	0

2021-12-31

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

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Belopp vid årets utgång
Skattemässigt restvärde byggnader	-4 408	0
	-4 408	0

Not 37 Redovisning räntebindingstider långfristiga skulder

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

Not 38 Övriga långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner från hyresgäster	0	189
Revers Uppsala kommun (ränte- & amorteringsfri)	36	36
Koncernbidrag	41 177	0
	41 213	224

Not 39 Skulder Uppsala kommun koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskuld	75	129
Förskottsbetalda hyror	0	8 162
Kortfristig del av långfristig skuld	150 000	320 000
Upplupen räntekostnad	476	3 419
Övrigt	0	2 626
Netto koncernbidrag	41 178	0
	191 728	334 336

Not 40 Checkräkningskredit Uppsala kommun

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	50 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	144 464

Not 41 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda hyror	759	1 689
Källskatt och arbetsgivaravgifter	25	3 202
Övriga kortfristiga skulder	189	3 280
	973	8 170

Not 42 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen semesterlöneskuld	0	325
Övriga upplupna kostnader	2 687	527
	2 687	852

Not 43 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	28 469	39 975
Nedskrivningar	0	163 908
Förlust/vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	148 807	13 369
Utrangeringar	1 239	12 639
Övrigt	1 644	4 586
	180 159	234 477

Not 44 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.

	2022-12-31	2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 653	38 097
Förändringar i rörelsekapital	-96 497	19 946
Kassaflöde från investeringsverksamheten	720 223	15 958
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-247 614	-16 392
Årets kassaflöde	392 765	57 609
Likvida medel vid årets början (inkl koncernkonto)	-144 268	-201 877
Likvida medel vid årets slut (inkl koncernkonto)	248 497	-144 268

Uppsala kommuns Fastighets AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna återfinns på en separat sida sist.

Erik Pelling
Ordförande

Therez Almerfors
1:e vice ordförande

Linda Eskilsson

Ehsan Nasari

Tobias Smedberg

Thomas Perslund
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Elektroniska underskrifter

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

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

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

Underskrift 1

Namn: Thomas Perslund
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: UKFAB
Befattning: VD
Datum och tid: 2023-02-20 14:49:31 GMT+01:00
Transaktions-ID: 8f49b9f51b004ba1930f406ccfb09732

Underskrift 2

Namn: Ehsan Nasari
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala kommun
Befattning: Kommunråd
Datum och tid: 2023-02-20 14:52:25 GMT+01:00
Transaktions-ID: fc9f0a0defd549b2a14c8b3f794ade13

Underskrift 3

Namn: Therez Almerfors
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2023-02-21 11:36:06 GMT+01:00
Transaktions-ID: 53e756e5428b46c387dcc2dfe9da0ed6

Underskrift 4

Namn: Tobias Smedberg
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala kommun
Datum och tid: 2023-02-23 10:43:59 GMT+01:00
Transaktions-ID: f9fdf62f3f0c4e60a82a0686f6015e30

Underskrift 5

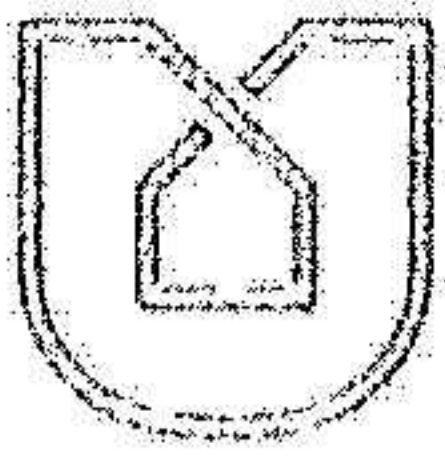
Namn: Linda Eskilsson
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2023-02-27 13:50:57 GMT+01:00
Transaktions-ID: 85be0e6c66b34697ad99061f537bf670

Underskrift 6

Namn: Erik Pelling
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2023-02-27 16:15:46 GMT+01:00
Transaktions-ID: c608f3470b5a4100807ea145e6d989f3

Underskrift 7

Namn: Maria Wigefeldt
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Befattning: Auktoriserad revisor
Datum och tid: 2023-02-27 20:05:46 GMT+01:00
Transaktions-ID: addecf418d8344fc8a75af3120148fab



Intyg

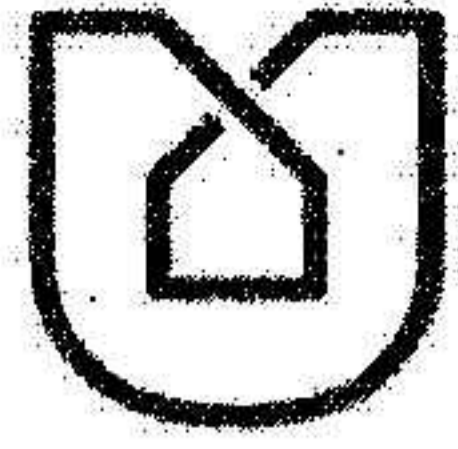
Härmed intygas att de bifogade e-underskrifterna är kopplade till Uppsala kommuns Fastighets AB:s (organisationsnummer 556099 - 5077) årsredovisning för 2022 och att de uppfyller kraven för avancerade e-underskrifter i enlighet med vad som avses i artikel 3 i eIDAS-förordningen.

Uppsala 4/7 2023

Therez Almerfors
1:e vice ordförande
Uppsala kommuns Fastighets AB
therez.almerfors@ uppsala.se

Uppsala 4/7 2023

Claes Enskär
vice VD
Uppsala kommuns Fastighets AB
claes.enskar@ uppsala.se



Uppsala Kommuns
fastighetsaktiebolag

2023051212766

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 bolagsstämman 30 mars 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag att balansera årets resultat i ny räkning.

Uppsala 2023-05-10

Thomas Perslund
VD, Uppsala Kommuns Fastighets AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommuns Fastighets AB för år 2022.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Kommuns Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-27 19:04:47 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt

Director

Leveranskanal: E-post

2023071009786