20230504001371

Årsredovisning

för

Uppsala kommun Skolfastigheter AB

556911-0751

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Uppsala kommun Skolfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma . Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

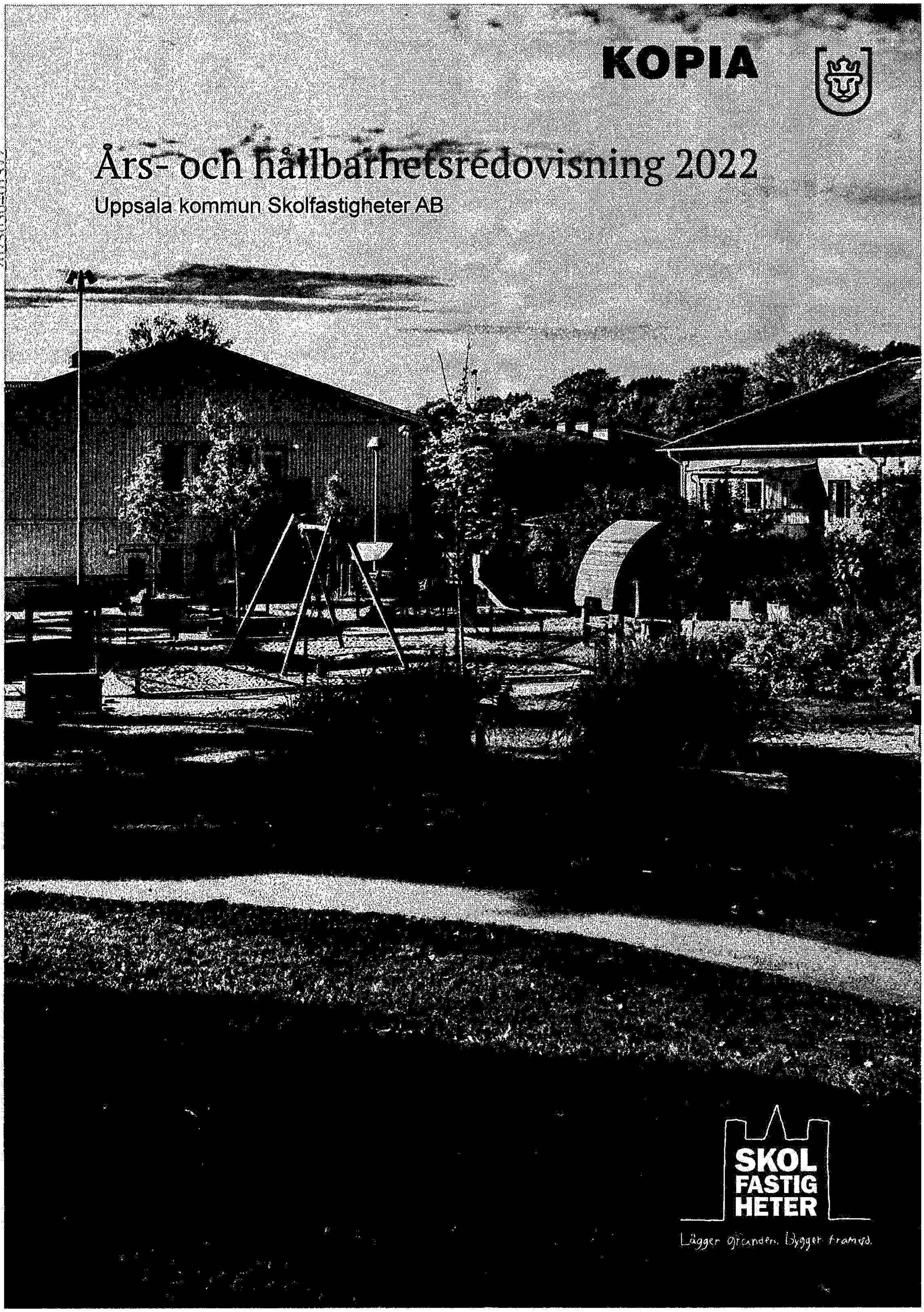
Uppsala den 2/5-2023

MikaelCarstensen
VD

KOPIA

Års- och hållbarhetsredovisning 2022

Uppsala kommun Skolfastigheter AB



20230504t1373

Innehåll

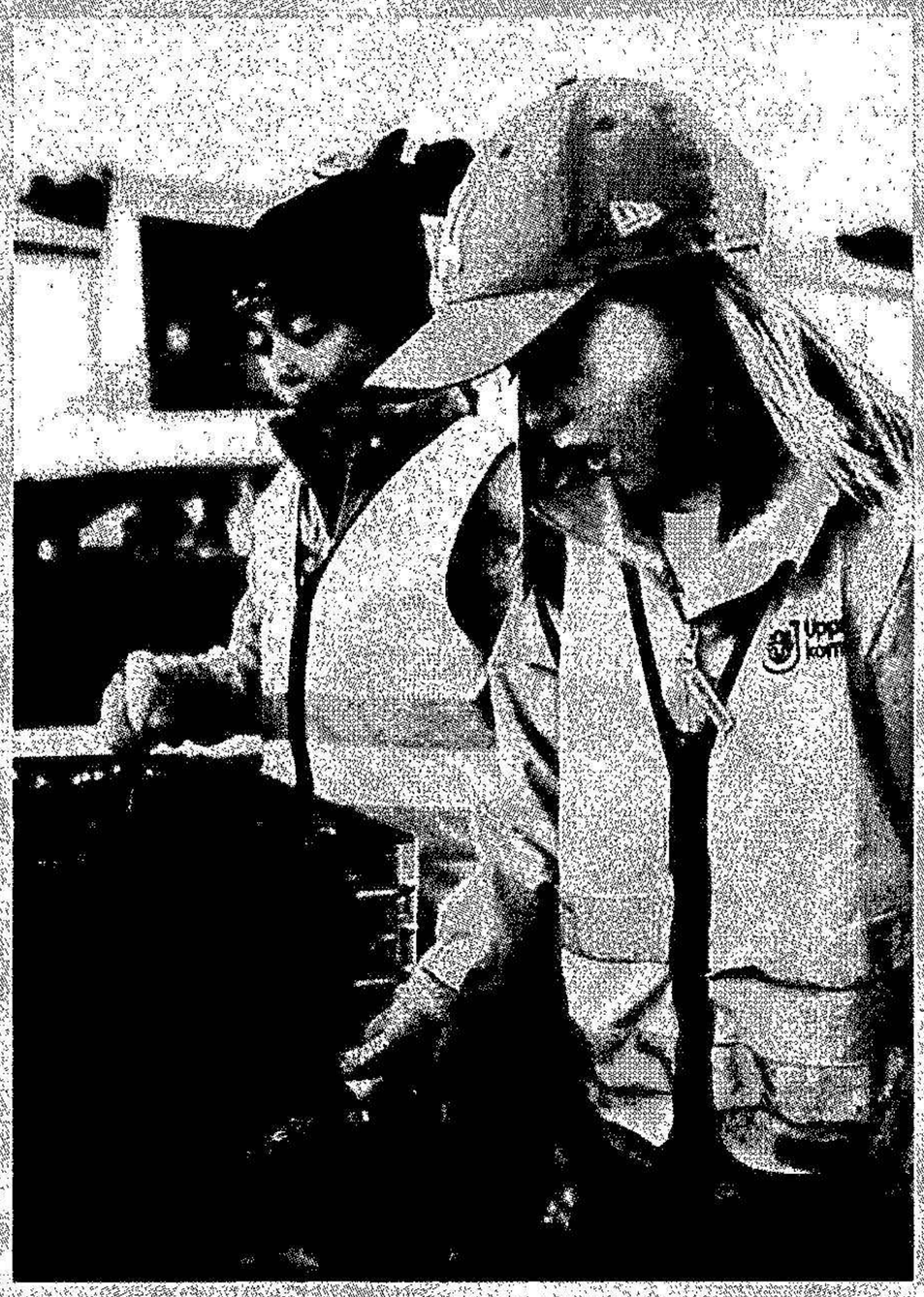
VD har ordet 3
Sammanfattning i siffror 2022 4

Hållbarhetsredovisning

Hållbarhetsredovisning 5
Om rapporten 5
Skolfastigheters verksamhet 6
Affärsmodell och värdekedja 6
Affärsplan 8
Ägardirektiv 8
Organisation och styrning 9
Statistik över Skolfastigheters medarbetare 9
Bolagsledning 10
Styrelse 10
Styrning 11
Väsentlighetsanalys och väsentliga områden 12
Hållbart fastighetsägande 14
Mål 2030 14
Miljöprogrammet 14
Certifiering enligt Miljöbyggnad silver 15
Representation utanför bolaget 15
Nytt fastighetssystem 15
Energiprogrammet 16
Attraktiv arbetsplats 19
Mål 2030 19
Arbetsmiljö 19
Medarbetarhälsa 19
Starkt varumärke – ett självklart val för arbetssökande 20
Ansvarsfull samhällsaktör 21
Mål 2030 21
Trygga och hållbara lärmiljöer 21
Hälsosamma utbildningsmiljöer 22
Arbete med barnkonventionen 22
Fastigheter för alla – rättvis resursfördelning 22
Praktik sänker trösklarna till arbetsmarknaden 23
Affärsetiskt företagande 25
Mål 2030 25
Hållbara inköp och upphandling 25
Leverantörshantering 26
Motverkande av korruption 26
Riskanalys 27

Årsredovisning

Årsredovisning 29
Förvaltningsberättelse 31
Resultaträkning 35
Balansräkning 36
Kassaflödesanalys 38
Noter 39
Underskrifter 50
Revisionsberättelse 51
Rapport om årsredovisningen 51
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar 51
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten 52



20230504013774

VD har ordet

2022 har på många sätt varit ett händelserikt år. Den mest överskuggande händelsen är Rysslands krig mot Ukraina med start i februari. Det har påverkat oss som bolag med bland annat kraftigt ökade materialpriser vid nyproduktion, brist på vissa material och högre energipriser. Samtidigt har Sverige drabbats av en mycket hög inflation vilket har förstärkt prisökningarna på både material och tjänster och gett högre räntor. I slutet av året är Sverige också på väg in i en lågkonjunktur vilket kan påverka bolaget både negativt och positivt.

Lågkonjunkturen kommer att påverka byggbranschen negativt, med mindre bostadsbyggande. Det kan betyda att flera av våra planerade projekt under närmaste tioårsperioden inte kommer att realiseras, då flera av dem ligger i områden med planerad ny bostadsbebyggelse. Vi kan däremot hoppas på en större konkurrens vid våra entreprenadupphandlingar för de projekt som ska genomföras, och att det kan bli lite lättare att få tag på rätt kompetens vid rekrytering.

Redan sedan tidigare har Skolfastigheter, i arbetet för att minska klimatavtrycket, haft flera aktiviteter för att få mer energieffektiva fastigheter. Dessa aktiviteter börjar nu uppvisa fina resultat. Under 2022 har vår totala energiförbrukning per kvm minskat med minst tio procent jämfört med 2019. Tillsammans med bundna elpriser under åtminstone 2023 förskjuts större delen av den negativa effekten av kraftigt ökade energipriser framåt i tiden. För att ytterligare minska klimatavtrycket och undvika prisökningarna på energi pågår ett arbete med att prova och, vid goda resultat, implementera nya lösningar för energieffektivisering i våra fastigheter. Arbetet sker till stor del i samarbete med STUNS, Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle. En av lösningarna från samarbetet handlar om att styra och fördela effekten i storköksutrustning. Här är vi först ut i norra Europa med att implementera detta på bred front. En annan lösning har handlat om att anpassa och utveckla arbetssätt i storköken, så att effektuttaget har kunnat minskas med upp till 50 procent. Detta har rönt stor uppmärksamhet både i Sverige och våra grannländer.

Framtagandet av en så kallad konceptförskola inleddes under hösten. Ett till stora delar konceptualiserat byggande av våra förskolor kommer att leda till minskade investeringskostnader, men också förhoppningsvis lägre klimatavtryck. Arbetet sker i bred samverkan inom kommunkoncernen. En konceptförskola kommer också leda till en effektivare process från ett identifierat behov av en ny förskola eller skola till en färdig inflyttningsklar byggnad. För att ytterligare effektivisera arbetet i kommunkoncernen har ett nytt ramavtal, som styr hur Uppsala kommun beställer fastigheter av Skolfastigheter samt hur vi producerar dem, arbetats fram under 2022.

För att på bästa sätt möta och bemanna kommande utmaningar och förändringar har Skolfastigheter under 2022 genomfört en omorganisation. Syftet är att uppnå tydligare styrning, tillräcklig resurssättning, tydligare prioriteringar, mer struktur och ordning samt bättre uppföljning. En stor del har varit att skifta konsulter inom flera områden till egenanställd personal. Vi har haft flera starka kandidater i våra rekryteringar och vi ser till vår glädje ett ökat intresse för att arbeta hos Skolfastigheter.

Mikael Carstensen
Vd på Skolfastigheter

Sammanfattning i siffror 2022

Antal fastigheter:

141

Antal byggnader:

500

40 000 barn och ungdomar

vistas dagligen i våra skollokaler

Omsättning	792 mnkr
Vinst	100 mnkr
Soliditet	16 %
Marknadsvärde på fastighetsbestånd	11 mdkr
Antal förvärv	2
Antal upphandlingar (tecknade entreprenadkontrakt)	5
Antal genomförda myndighetsbesiktningar	748
Antal felanmälningar	15 875
Antal genomförda arbetsplatsträffar	9

Inrapporterad tränad tid:

7 016

timmar

Kundnöjdhet
NKI: **68** (66)

Antal pågående projekt:

106

Antal anställda i november (omvandlat till heltidstjänster)	87
Antal nya medarbetare under 2022	10

Total energiförbrukning*

156,6

kWh/m²

* Normalårskorrigerat värde

Hållbarhetsredovisning

20230501131376

Uppsala kommun

Palmbladsskolan

Om rapporten

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

20230504013777

Skolfastigheters verksamhet

Affärsmodell och värdekedja

Skolfastigheter bygger och förvaltar funktionella och ekonomiskt effektiva fastigheter för pedagogiska miljöer. I bolagets 141 fastigheter med 500 byggnader läggs grunden för barns och ungas framtid, därigenom skapas värde för Uppsala.

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

I ett växande Uppsala ökar behovet av platser i skola och förskola, vilket gör nyproduktion till en betydande del av Skolfastigheters verksamhet. Parallellt med nyproduktion finns ett fortsatt stort underhållsbehov av befintliga fastigheter uppförda under 1960–1970-talet. Fokus ökar på att hitta kostnadseffektiva lösningar för att hålla nere investeringskostnader. Beställningar

Affärsmodell

Äga och förvalta

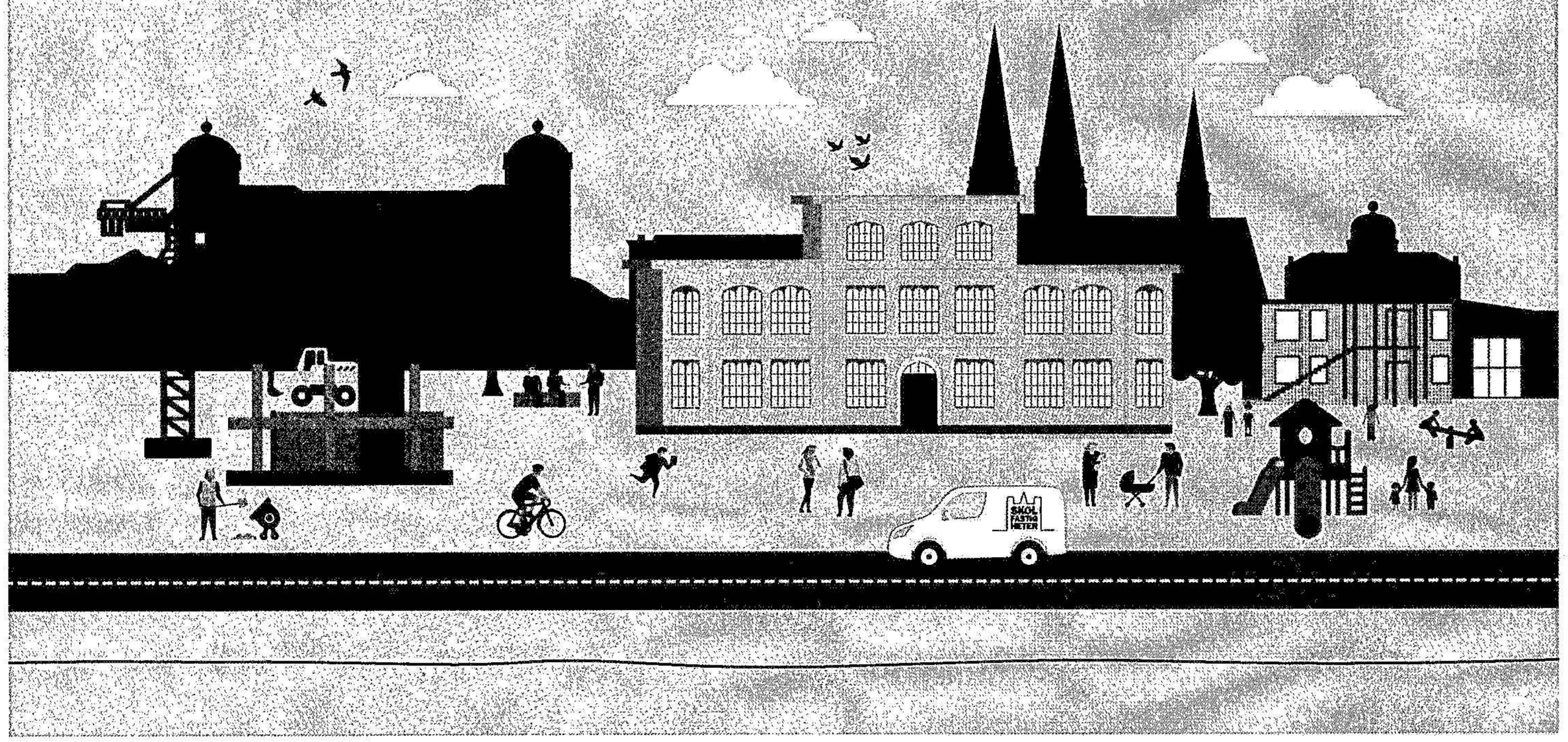
Som fastighetsägare förvaltar och utvecklar vi fastigheter på ett långsiktigt hållbart sätt som skapar mervärde för elever, hyresgäster, kommunen och miljön. Genom innovation och ständig förbättring är ambitionen att ligga i framkant när det gäller en ansvarsfull resursanvändning, ett minskat klimatavtryck, energieffektivisering och nöjda kunder.

Bygga

Som byggherre ansvarar vi för säkra byggarbetsplatser och att våra entreprenörer har goda arbetsvillkor. Vi tar också ansvar för att bygga hållbara lokaler, som är resurseffektiva både vid byggnation och under sin livstid.

Hyra ut

Det är vårt ansvar att barn och vuxna som vistas i våra lokaler har en hälsosam, trygg och tillgänglig miljö.



20230504013738

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

Skolfastigheters medarbetare och deras engagemang är en förutsättning för att bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt. Medarbetarna har under året involverats i verksamhetsutveckling som genom processkartläggning bidrar till ökad digitalisering, mer enhetlighet, tydlighet kring ansvar och roller samt ökad kvalitet. Det ska vara lätt för medarbetare att agera rätt och bidra till att ytterligare öka kundnöjdheten.

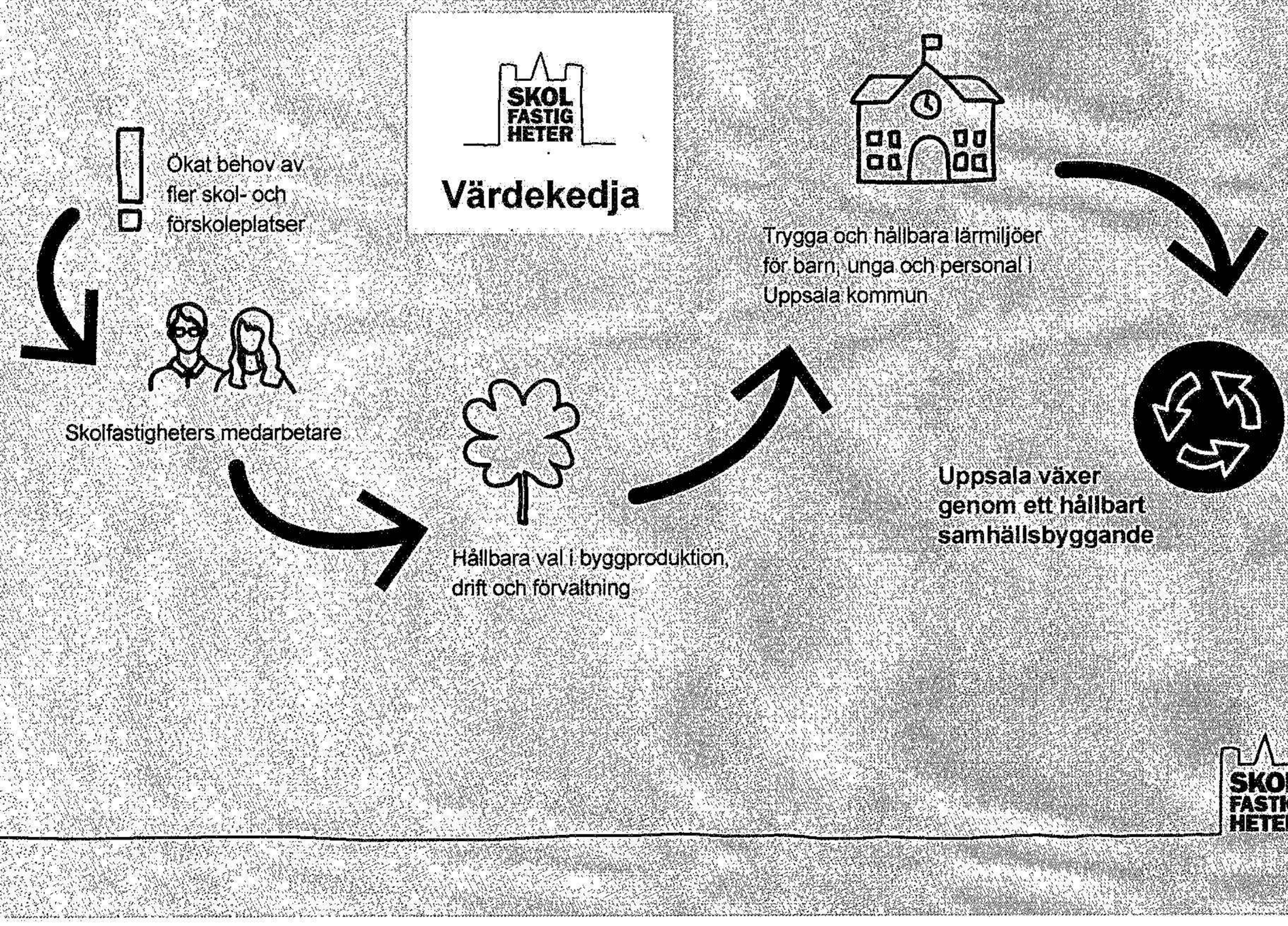
Skolfastigheter är en stor upphandlande aktör där bolagets medarbetare utgör kravställare på entreprenörer, leverantörer och konsulter. Att ställa rätt hållbarhetskrav i byggproduktion, drift och förvaltning kräver kompetens. För att säkerställa kloka material- och produktval tillämpar Skolfastigheter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

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

Kommunstyrelsen och Skolfastigheter har under året arbetat fram ett ramavtal som träder i kraft 2023. Det syftar till att tydliggöra gränsdragning för nyproduktion av pedagogiska lokaler mellan Skolfastigheter och kommunen samt fastställer hyresförhållandet parterna emellan.

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

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



20230504013739

Affärsplan

Uppsala kommun har inriktningsmål som styr kommunens arbete och fokuserar på ett gott liv i ett hållbart samhälle. Skolfastigheter är med och förverkligar Uppsala kommuns inriktningsmål i styrdokumentet Mål och budget genom bolagets affärsplan. Affärsplanen innehåller inriktningsmål och uppdrag samt fyra målområden; hållbart fastighetsägande, ansvarsfull samhällsaktör, attraktiv arbetsplats och affärsetiskt företagande.

Skolfastigheters affärsplan tas fram årligen och har en tidshorisont om tre år. Alla medarbetare är delaktiga i att ta fram aktiviteter för kommande års affärsplan. Uppföljning av affärsplanen görs två gånger per år till bolagets styrelse och tre gånger per år till ägaren Uppsala stadshus AB.

I affärsplanen ingår även en plan för internkontroll för att hantera och förebygga bolagets största risker. Den följs upp årligen av styrelse och ägare.

FN:s agenda för hållbar utveckling balanserar tre dimensioner: den ekonomiska, den sociala och den ekologiska. Målen i Agenda 2030 är integrerade i affärsplanen och i det övergripande och överordnade styrdokumentet Mål och budget som gäller för Uppsalas nämnder och bolagsstyrelser. En stor del av miljöarbetet på Skolfastigheter styrs också utifrån Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram. De långsiktiga målen är giftfri miljö 2050 och hållbara resursflöden, klimatneutralt Uppsala 2030 för ett klimatpositivt Uppsala senast 2050 och ett klimatanpassat Uppsala.

Vision

Vi är bäst i klassen på trygga och hållbara lärmiljöer

Mission

Vi lägger grunden för barn och ungas framtid

Värdegrund

Vi är engagerade
Vi visar respekt
Vi tar ansvar

Ägardirektiv

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

Skolfastigheter ska även bedriva verksamheten, med beaktande av de kommunalrättsliga principerna i kommunallagen (2017:725).

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

Specifika ägardirektiv:

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

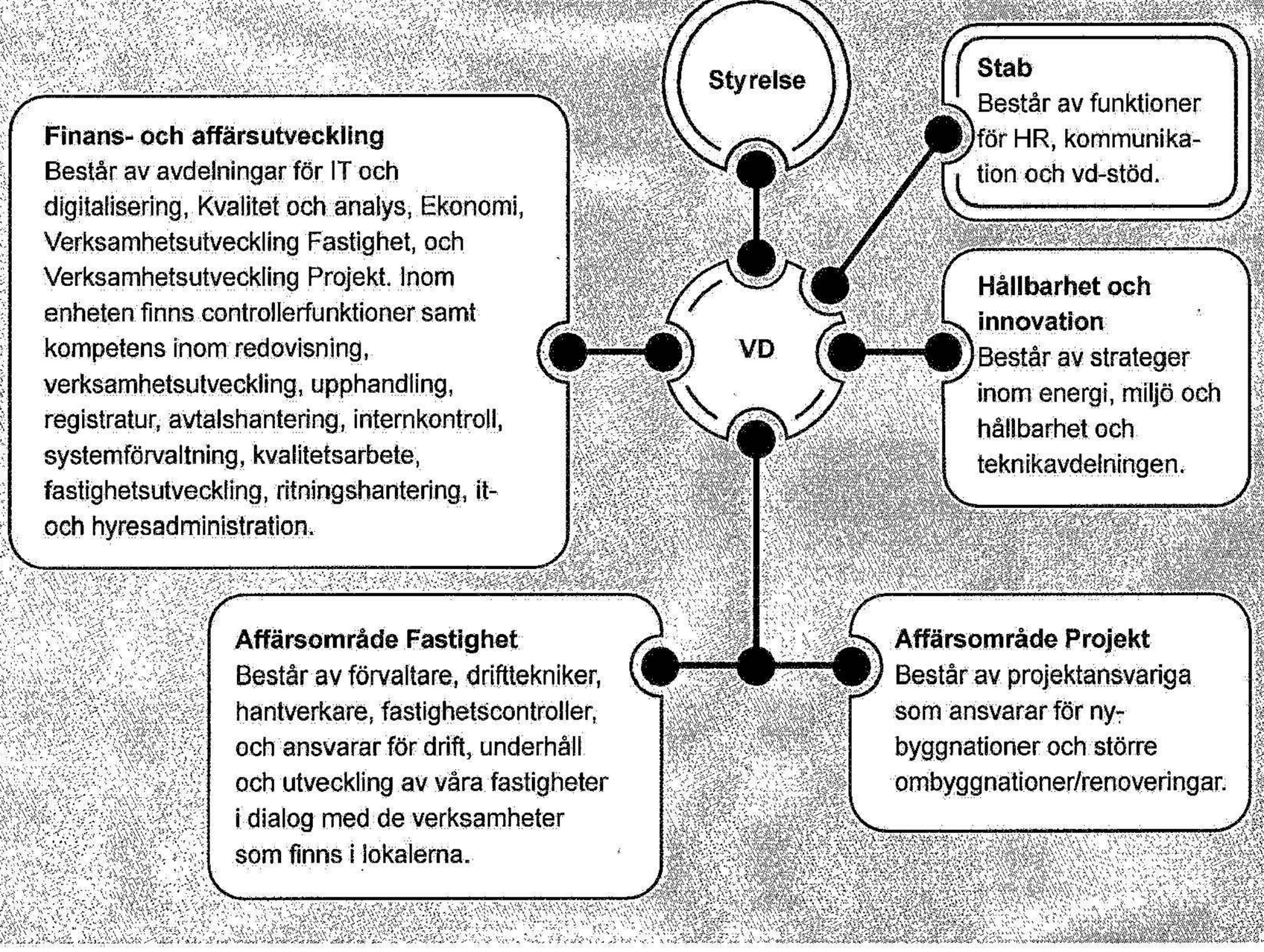
Ägardirektiv som är särskilt relevanta utifrån ett hållbarhetsperspektiv:

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

20230504013807

Organisation och styrning

Skolfastigheter har en ny organisation från och med september 2022. Den består av vd, Stab, Hållbarhet och innovation, Finans- och affärsutveckling samt två affärsområden; Projekt och Fastighet.



Statistik över Skolfastigheters medarbetare

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	70–	Totalt	Medelålder
Kvinnor	0	13 40,6 %	8 25,0 %	9 28,1 %	2 6,3 %	0	32 36,8 %	44
Män	3 5,5 %	10 18,2 %	8 14,5 %	28 50,9 %	6 10,9 %	0	55 63,2 %	49
Totalt	3 3,4 %	23 26,4 %	16 18,4 %	37 42,5 %	8 9,2 %	0	87 100,0 %	47

- Totalt 87 medarbetare per 30 november (omvandlat till heltidstjänster)
- Bolagsledning: Två kvinnor och tre män (per 31 december)
- Chefer: Fyra kvinnor och elva män (per 31 december)

2023-03-13 7022

Bolagsledning

Sedan hösten 2022 och i och med den nya organisationen har ledningsgruppen bytt namn till bolagsledningen. Bolagsledningen består utöver vd av utvecklingschef/CFO, chef för affärsområde Fastighet, chef för affärsområde Projekt, samt vd-assistent.

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

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

Mikael Carstensen, vd, anställd 2021

Peter Walhed, fastighetschef, anställd 2019

Björn Sundblad, Interim affärsområdeschef Projekt samt tillförordnad chef Hållbarhet och innovation, anställd 2022

Helena Karlsson, utvecklingschef och CFO, anställd 2016

Ann-Sofie Hååg, vd-assistent, anställd 2013

Styrelse

Skolfastigheters styrelse har som övergripande uppdrag att strategiskt leda bolaget enligt kommunens inriktningsmål och uppdrag, samt ansvarar även för organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska försäkra sig om att vd har en tillfredsställande kontroll över bokföring, medelsförvaltning och övriga ekonomiska förhållanden. Hur väl Skolfastigheter uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Uppsala Stadshus AB i samband med tertialbokslut och årsbokslut. Styrelsemedlemmarna är politiskt tillsatta och speglar Uppsalas kommunfullmäktiges sammansättning. Styrelsen består av nio ledamöter och fem suppleanter. Under 2022 har styrelsen haft sju sammanträden. De första sammanträdena under året var digitala via Teams, men från och med styrelsedagarna i maj har mötena genomförts fysiskt eller som hybridmöten.

Skolfastigheters styrelse hade per 2022-12-31 följande sammansättning:

Presidium

Helena Ersson (S) – ordförande

Lena Stray Schläger (KD)* – vice ordförande

Ledamöter	Suppleanter
Andreas Larsson (S)	Göran Hedefalk (S)
Karin Westlund (S)	Babiker El-Obeid (S)
Amanda Kanange (L)	Maria Petersson (M)
Oskar Reimer (MP)	John Fhager (KD)
Bekir Jusufbasic (M)	Tove Fraurud (V)
Ingmar Jansson (C)	
Huseyin Alpergin (V)	

Förändringar i Skolfastigheters styrelse under 2022:

*Cecilia Hamenius (KD) vice ordförande till och med 2022-03-28 då hon efterträdes av Lena Stray Schläger (KD), vice ordförande från och med 2022-03-28.

20230504001382

Styrning

Bolagsledningen har det yttersta ansvaret för Skolfastigheters hållbarhetsarbete och för att nå uppsatta hållbarhetsmål. Inom enheten Hållbarhet och innovation arbetar tekniskt sakkunniga inom olika discipliner tillsammans med strateger inom miljö och energi. En hållbarhetsstrateg ska även rekryteras för att förstärka funktionen. Ett av enhetens uppdrag är att arbeta strategiskt och vägleda, stödja och samordna bolagets hållbarhetsarbete.

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

Hållbarhetsområde:	Styrdokument, Uppsala kommun:
Miljö	• Riktlinje för hantering av förorenade områden i Uppsala kommun • Energiprogram • Miljö- och klimatprogram och tillhörande handlingsplan • Uppsala kommuns avfallsplan
Sociala förhållanden	• Policy för IT-utveckling och digitalisering • Policy för kommunikation • Handlingsplan för ökad trygghet i Gränby och Kvarngärdet
Mänskliga rättigheter	• Barnkonventionen • Program och handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning • Handlingsplan för att främja mänskliga rättigheter och motverka diskriminering och rasism i Uppsala kommun
Personal	• Arbetsgivarpolicy för medarbetarskap, ledarskap samt arbetsmiljö och samverkan • Kvalitetspolicy • Riktlinje för informationssäkerhet • Riktlinje för kompetensförsörjning • Policy för digital transformation
Motverkande av korruption	• Policy och riktlinje mot mutor • Policy och riktlinjer för representation och gåvor • Policy och riktlinjer för upphandling och inköp

20230504013383

Väsentlighetsanalys och väsentliga områden

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

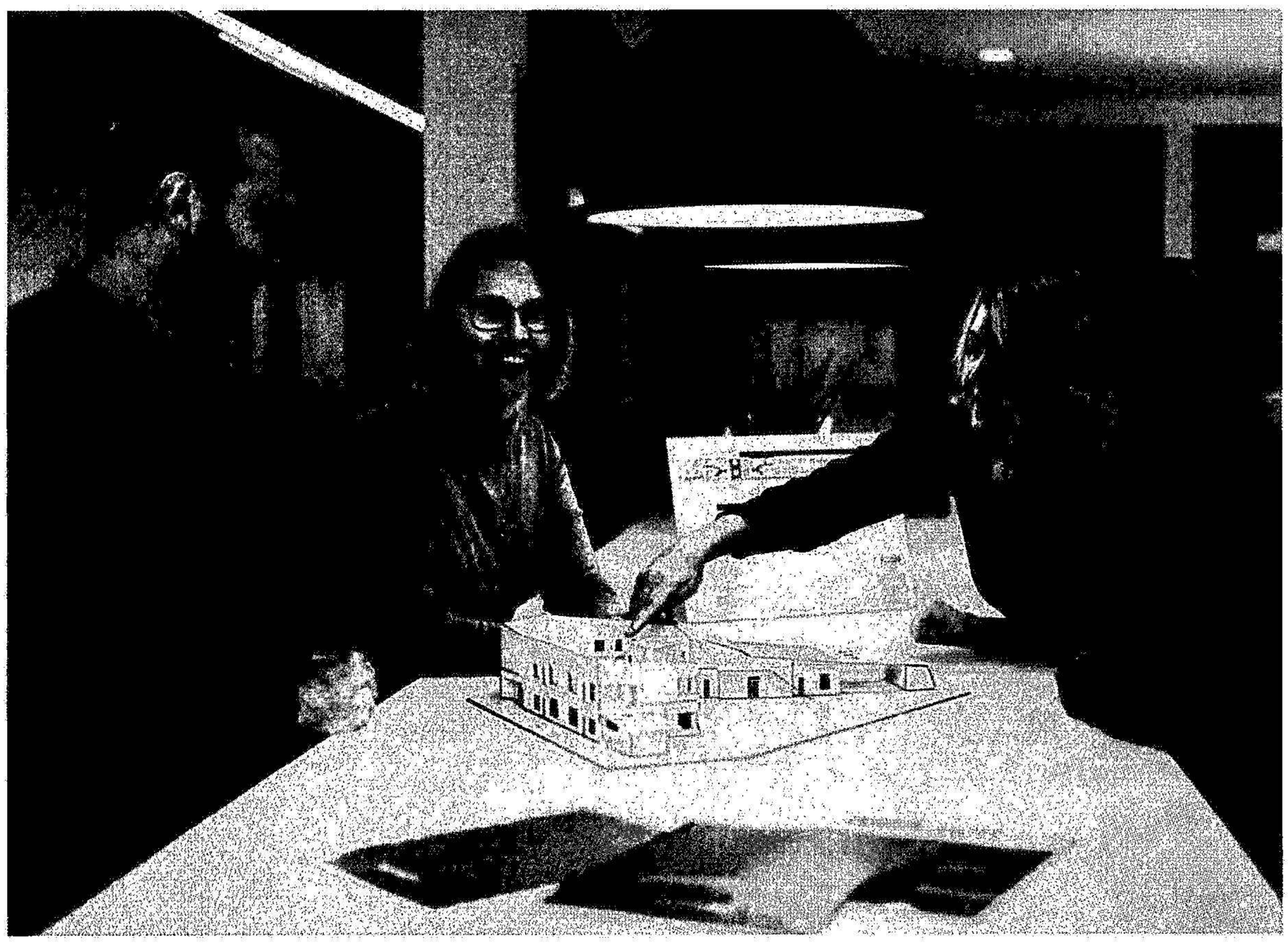
2018 genomförde Skolfastigheter sin första väsentlighetsanalys, vilken ligger till grund för bolagets prioriteringar inom hållbarhet. I en tvärfunktionell konstellation identifierade medarbetare från respektive verksamhetsgren, inklusive ledningsgrupp, Skolfastigheters väsentliga hållbarhetsområden enligt: miljö, sociala förhållanden, personal, mänskliga rättigheter och motverkande av korruption – utifrån perspektivet var bolaget har störst påverkan.

Intressentdialog genomfördes med Uppsala kommun som beställare och hyresgäst i enkätform samt med bolagets styrelse, där styrelsen fick lämna sin syn på föreslagna väsentliga hållbarhetsområden.

Under 2021 vidareutvecklades väsentlighetsanalysen. Genom en skrivbordsanalys, jämförelse med liknande bolag och mappning mot rapporteringsramverket GRI Standards, har bolaget sett över prioriterade områden inom hållbarhet och identifierat några nya. De identifierade väsentliga områdena har därefter integrerats med bolagets affärsplan i dess fyra målområden enligt bilden på sida 13.

Under 2022 avsåg Skolfastigheter att återbesöka väsentlighetsanalysen. Detta har inte gjorts på grund av omorganisering samt i väntan på den nya standarden kring dubbel väsentlighetsanalys.

Under 2023 avser Skolfastigheter att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys med utgångspunkt i det nyligen antagna Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). En dubbel väsentlighetsanalys kommer att ligga som grund för Skolfastigheters fortsatta arbete och prioriteringar inom hållbarhetsområdet.



20230504013384

Målområden i Skolfastigheters hållbarhetsarbete

Hållbart fastighetsägande

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

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

Bidrar till Agenda 2030:

Attraktiv arbetsplats

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

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

Bidrar till Agenda 2030:

Ansvarsfull samhällsaktör

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

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

Bidrar till Agenda 2030:

Affärsetiskt företagande

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

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

Bidrar till Agenda 2030:

20230504013B5

Hållbart fastighetsägande

Genom ansvarsfull resursanvändning och långsiktig fastighetsförvaltning möter Skolfastigheter hyresgästernas behov och bidrar till att Uppsala växer smart och hållbart. Med resurser avses energi och material som är ändliga. Där kan besparingar och återvinning, alternativt återanvändning, minska uttag av jordens begränsade resurser. I affärsmodellen strävar bolaget mot en cirkulär ekonomi där resurser används mer ansvarsfullt. Skolfastigheter bygger för framtiden och nyproduktion certifieras enligt Miljöbyggnad silver. Det innebär att produktionen kvalitetssäkras och en energisnål fastighetsdrift säkerställs i kombination med giftfria material och god inomhusmiljö.

Mål 2030

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

Positiv utveckling i nöjdkundindex, NKI: 68

Rätt riktning mot målet 80 procent.

Miljöprogrammet

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

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

  Under året har två nya anvisningar tagits fram och beslutats. Anvisning för hantering av bygg- och rivningsavfall ställer krav för att öka andelen avfall som går till materialåtervinning och återbruk. Den ger också möjlighet att följa upp och kontrollera hur avfallet hanteras i våra entreprenader.

  Anvisning för genomförande av klimatdeklaration ger bolaget en möjlighet att börja kartlägga och följa upp utsläpp av växthusgaser i byggskedet.

  Avtal för klimatallokerad fjärrvärme har tecknats med Vattenfall. Allokerad fjärrvärmeprodukt är fjärrvärme som är producerad från biobränsle eller spillvärme. Skolfastigheter köper också fossilfri el som produceras från vatten och vind. Endast en fossileldad oljepanna och två reservoljepannor finns kvar.

  Skolfastigheters egna fordon är anpassade för fossilfria drivmedel, såsom biogas, biodiesel och el.

  Skolfastigheter miljöprövar byggvaror och produkter genom byggvarubedömningen (BVB). I samtliga större ny- och ombyggnadsprojekt dokumenteras produkter och byggvaror i loggböcker. Kravet är att 80 procent av produkterna ska uppfylla kriterierna rekommenderat eller accepterat. Rekommenderade produkter ska väljas framför accepterade om det är möjligt. Samtliga större avslutade projekt klarade kraven under året.

  När det gäller mindre underhållsprojekt ställs krav på entreprenören att miljöpröva produkterna men dessa behöver inte dokumenteras i loggböcker.
- ***Hälsosamma utbildningsmiljöer:*** Skolfastigheter ska genom framtagna rutiner säkerställa att indikationer om byggnadsrelaterad ohälsa i lokalerna snabbt utreds, åtgärdas och upphör. Rutinerna har reviderats, utifrån erfarenhetsåterkoppling, för att förbättra och effektivisera arbetet.
- ***Egenkontroll enligt miljöbalken:*** Skolfastigheter ska genomföra regelbundna riskbedömningar och ha rutiner för det förebyggande arbetet samt säkerställa att verksamheten följer gällande lagstiftning.

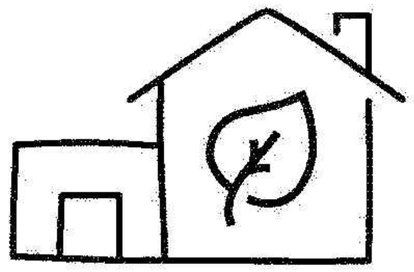
  Bolaget har beslutat att riskinventera befintligt fastighetsbestånd ur ett förebyggande hälsoperspektiv. En projektplan har tagits fram och inventering påbörjas under 2023.

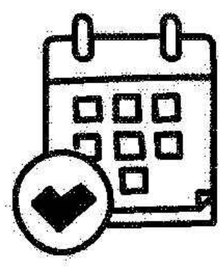
  Förhöjda halter av legionella upptäcktes i några av Skolfastigheters idrottshallar. En rad åtgärder och utredningar krävdes för att förstå hur tillväxt har skett. Skolfastigheter kommer framöver att revidera egenkontrollen för att förebygga och kontrollera tillväxt av legionella i varm- och kallvattenkretsar.
- ***Miljöstyrning:*** Skolfastigheter arbetar med extern och intern miljöstyrning. Tydliga mål och ett utvecklat arbetssätt hjälper till att säkerställa riktningen i miljöarbetet.

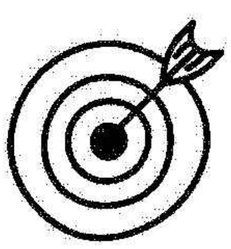
20230504-01386

Skolfastigheters miljöprogram

Cirkulär ekonomi	**Klimatneutralt byggande och förvaltande**	**Giftfri miljö**	**Minimerad och ansvarsfull resursanvändning**	**Klimatanpassning**
	• Klimatsmarta materialval • Transportarbete (egna, upphandlade) • Energianvändning • Klimatdeklaration	• Minimering av farliga ämnen • Kontroll och sanering förorenad mark och byggnader	• Öka andelen material till återanvändning och återvinning • Minska andelen avfall som går till förbränning och deponi	• Bygga och förvalta mot ett förändrat klimat

Hälsosamma utbildningsmiljöer	**Ingen hälsorisk att vistas i våra lokaler**	**Kontroll och rutiner**	
	• Hantering av byggnadsrelaterad ohälsa	• Förebyggande kontroll av fastighetsskador och utrustning	

Egenkontroll enligt miljöbalken	**Förebyggande arbete, kontroll och rutiner**	**Lagefterlevnad**	**Riskbedömning**	
	• Rutiner, förebyggande arbete och kontroll	• Säkerställa att Miljöbalken följs	• Identifiera de största miljö och hälsoriskerna i verksamhet	

Miljöstyrning	**Miljöstyrning i projekt (extern)**	**Intern miljöstyrning**	**Tydliga mål och utvecklat arbetssätt**	
	• Anvisningar för miljökrav	• Styrning enligt ledningssystem	• Smarta mål på lång och kort sikt och tydlig uppföljning	

Under året har ett nytt klimatmål tagits fram där syftet är att kartlägga och systematiskt minska utsläpp av växthusgaser från verksamheten. Ambitionen är att redovisa enligt den globala standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Under 2023 kommer en kartläggning göras av väsentliga utsläppsposter och beslut ska fattas om vilka åtgärder som ska prioriteras. Skolfastigheter kommer att börja räkna på en möjlig procentuell utsläppsminskning fram till målåret 2030.

Certifiering enligt Miljöbyggnad silver

Skolfastigheter certifierar all sin nyproduktion enligt Miljöbyggnad, nivå silver. Grindstugans förskola är Skolfastigheters första färdiga byggnad att klara en verifierad certifiering. Under året har även sju planerade byggnader fått preliminära certifieringar.

Representation utanför bolaget

Skolfastigheter deltar i Uppsala klimatprotokoll, ett lokalt nätverk bestående av företag, offentliga verksamheter, universitet och föreningar som samverkar och inspirerar varandra för att öka takten i klimatomställningen. Syftet är att sammanlänka bolagets klimatarbete med övriga intressenter i kommunen.

Nytt fastighetssystem

Sedan 2019 har Skolfastigheter drivit ett projekt med uppdrag att kravställa, upphandla och implementera ett nytt fastighetssystem. Under 2022 har arbetet intensifierats för att få alla bitar på plats. Skolfastigheter har bland annat säkerställt kravuppfyllnad via acceptanstester och planerat för driftsättning 2023. Systemet samlar data om samtliga fastigheter som bolaget äger och förvaltar. Det kommer att effektivisera arbetet och ge en bättre överblick för såväl Skolfastigheter som för skolor och förskolor.

20230504013B7

Energiprogrammet

Skolfastigheters energiprogram syftar till att etablera en långsiktigt hållbar och energieffektiv fastighetsförvaltning. Energiprogrammet innefattar flera olika energiprojekt som ska säkerställa att Skolfastigheter når sina ägardirektiv, kommunens miljö- och klimatmål samt interna mål inom energiområdet.

Energiprogrammet innefattar projekt på områdena energimätning och visualisering av energidata, implementation av processer, utbildningsinsatser, metodik för energibesparing vid ombyggnationer, installation av solceller samt driftoptimering. Nedan beskrivs två väsentliga projekt inom Skolfastigheters energiprogram.

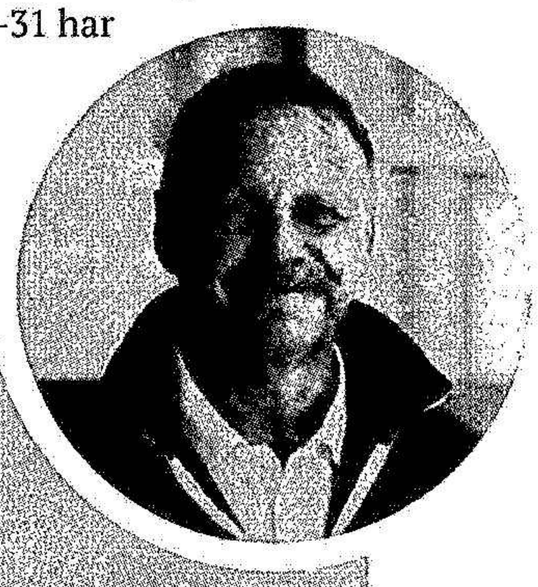
Energieffektivisering genom driftoptimering

Projektet *Implementera energiprocess i drift och förvaltning* började 2020 som ett pilotprojekt i Skolfastigheters två av 15 driftdistrikt och avslutades 2021 med goda resultat. Under 2022 har pilotprojektet skalats upp och innefattar nu hela Skolfastigheters fastighetsbestånd.

Skolfastigheters skolor och förskolor har en total yta på cirka 475 000 kvadratmeter. Genom att arbeta efter rutiner som bidrar till energieffektiva arbetssätt finns det stor potential att spara energi. Rutinerna systematiseras och införs både i drift och förvaltning.

Med fokus på att optimera befintliga tekniska system har Skolfastigheter under 2022 lyckats sänka energiförbrukningen med tolv procent per kvadratmeter jämfört med 2019. Det motsvarar cirka 1 483 ton koldioxidekvivalenter i reducerade utsläpp under ett år. Det kan jämföras med utsläppen från en 1 000 000 mil lång biltur, 252 varv runt ekvatorn eller utsläppen från nybyggnation av fyra förskolor.

Samtliga fastighetsförvaltare och drifttekniker har varit involverade i projektet. Alla skolor och förskolor i fastighetsbeståndet har energiinventerats. Vid projektets avslut 2022-12-31 har ca 800 åtgärder identifierats



Mats Gille
Fastighetsförvaltare

Hur arbetar du som fastighetsförvaltare med en god inomhusmiljö?

– Jag har den direkta kontakten med våra hyresgäster och fångar upp eventuella brister eller klagomål. När det kommer in en felanmälan som gäller inomhusmiljön så följer vi en rutin, för att snabbt utreda brister och orsaker med rätt kompetens och i rätt ordning. Rutinen uppdaterar vi löpande utifrån lärdomar av uppkomna problem och därigenom förbättrar vi oss hela tiden. Vi har också hjälp av digitala system som larmar om till exempel ventilationen står stilla eller när filter behöver bytas. Dessutom ronderar våra drifttekniker lokalerna regelbundet och noterar sånt som behöver åtgärdas.

20230504013838

och nästan 90 procent av dessa åtgärder har utförts. Resterande tio procent kommer att utföras 2023. Utöver det har över 200 större, så kallade planerade underhållsåtgärder identifierats. Dessa kommer att utföras i takt med att det planerade underhållet fortgår per fastighet.

Under året har även ett lokalt och centralt driftparameterschema tagits fram och implementerats i Skolfastigheters verksamhet. Schemat är ett styrande dokument och ska säkerställa att skolans tekniska system är inställda enligt centralt beslutade parametrar, vilka är baserade på lagkrav och myndighetsrekommendationer. Det kan exempelvis röra sig om temperatur i olika utrymmen eller flöden för ventilation. Genom dokumentet säkerställs ett systematiskt driftarbete. Det bidrar till energibesparing, skapar ett likartat arbetssätt i driftgruppen samt bättre förutsättningar för att spåra förändringar. Inom projektet har även ett nytt sätt för Skolfastigheters driftavdelning att rondera på tagits fram och införts. Det innefattar flera punkter av energikaraktär och syftar till att upprätthålla energibesparingen över tid.

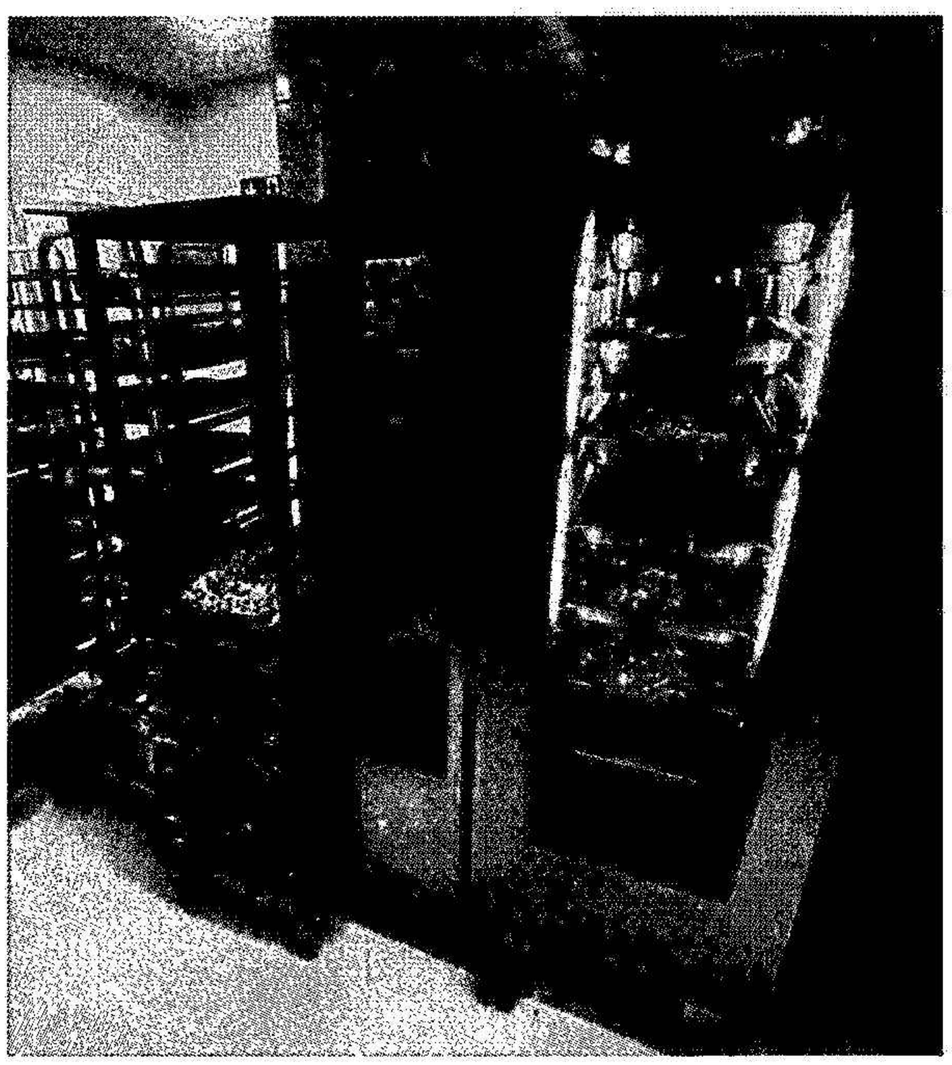
Processer för månadsvis visualisering och uppföljning har tagits fram och implementerats. Samtliga förvaltare och drifttekniker har utbildats i att följa upp sina respektive skolor och distrikts energistatistik. Uppföljningen görs nu en gång per månad och även det syftar till att upprätthålla energibesparingen över tid.

Högt satta solcellsmål

Tidigare har omfattande kartläggningar över solcellspotentialen på alla fastigheters takytor utförts. Kartläggningarna utgick från Uppsala kommuns solkarta. De tog även hänsyn till solinstrålning, befintlig kunskap om takens skick samt skattemässiga och ekonomiska aspekter. Resultatet visade möjlig potential för installation av solceller på respektive skola och summerat för hela bolagets fastighetsbestånd fram till år 2030. Kartläggningarna ledde fram till det nu gällande målet om 4,0 MW installerad effekt solel till 2030.

Under 2022 har ett projekt startats i syfte att nå 2030-målet. Projektet omfattar flera delar och arbetet utförs i parallella spår för att effektivisera installationer av solceller. Solcellskartläggningen har fortsatt. Takens skick och hållfasthet undersöks mer i detalj och hänsyn tas till övrigt underhållsbehov på fastigheten. Kartläggningen resulterar i en handlingsplan för solcellsinstallationer på årsbasis, fram till 2030. Samtidigt utreds bästa möjliga strategi för upphandling av solcellsinstallationerna.

Under året har arbetet pågått med att identifiera och utreda fastigheter där installationer av solceller



kan genomföras redan under 2023. Hänsyn har tagits till både upphandling och genomförande av installationerna.

Parallellt med att installera solceller på befintliga takytor, utreds alltid möjligheten till installation av solceller vid samtliga nybyggnationer. Under 2022 har det lett till tre nya solcellsinstallationer i Skolfastigheters nyproduktion.

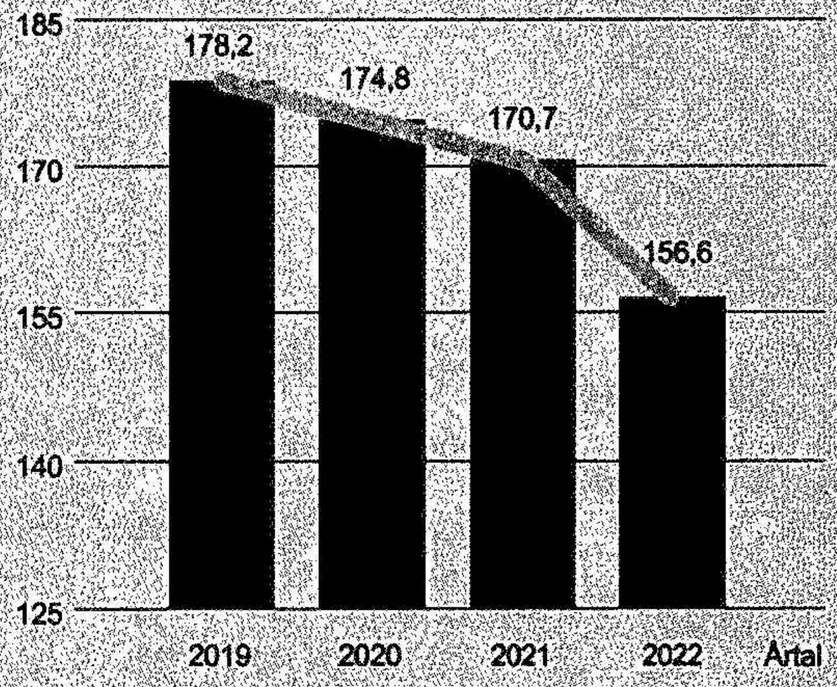
Förändrat arbete i skolkök minskar belastningen på elnätet

Med en produktion av 46 000 måltider om dagen är storköken de största energiförbrukarna på skolorna. I takt med ökad efterfrågan på el och en elanvändning som oftast sammanfaller under särskilda tidpunkter på dygnet så skapas det effekt- och kapacitetsbrist i elnätet. Om effekttopparna jämnades ut skulle kapaciteten i elnätet öka, men idag saknas lösningar som möjliggör effektutjämning i till exempel storköksverksamhet.

Tillsammans med STUNS, Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle, har Skolfastigheter genomfört projektet Flex-o-mat. I projektet samarbetar bolaget och stora skolkök för att utforska olika sätt att jämna ut effektanvändningen. I projektet genomfördes mätningar i skolköket på Tiundaskolan. Där testades bland annat hur tidsmässigt anpassad matlagning och beteendeförändringar i köket kan minska effekttoppar. Under slutet av året installerades även en teknisk lösning i tre skolkök som ska kapa effekttopparna med ytterligare 30 procent.

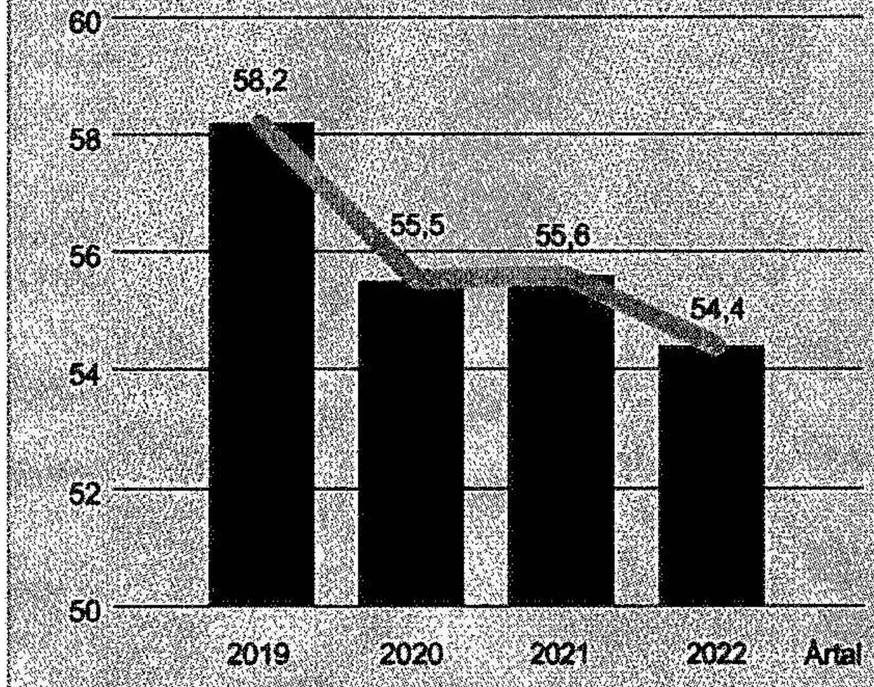
20230504013B9

Figur 1. Total genomsnittlig energiförbrukning, normalårskorrigerat värde, kWh/m²



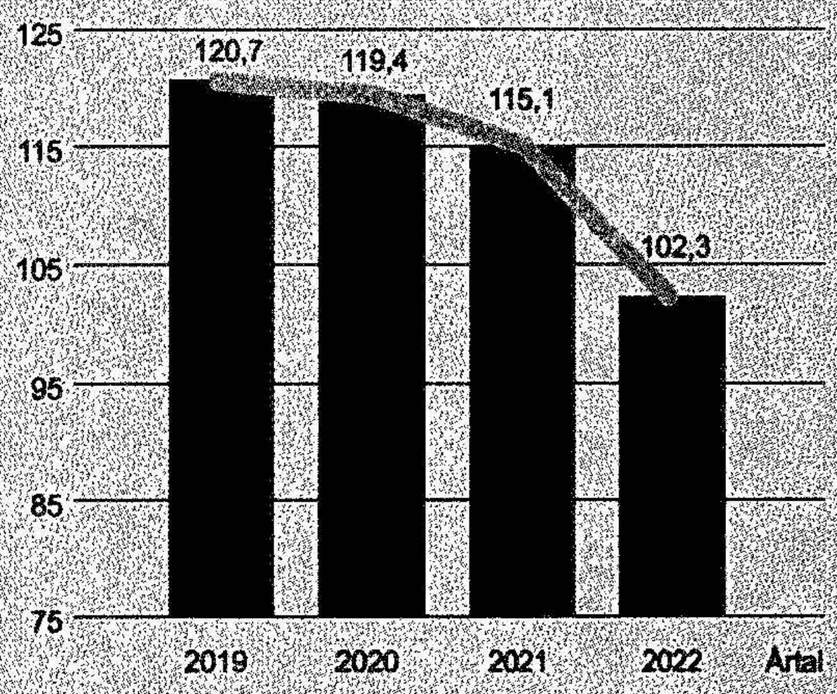
Den totala genomsnittliga energiförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² och år BRA, normalårskorrigerat värde.

Figur 2. Total genomsnittlig elförbrukning normalårskorrigerat värde, kWh/m²



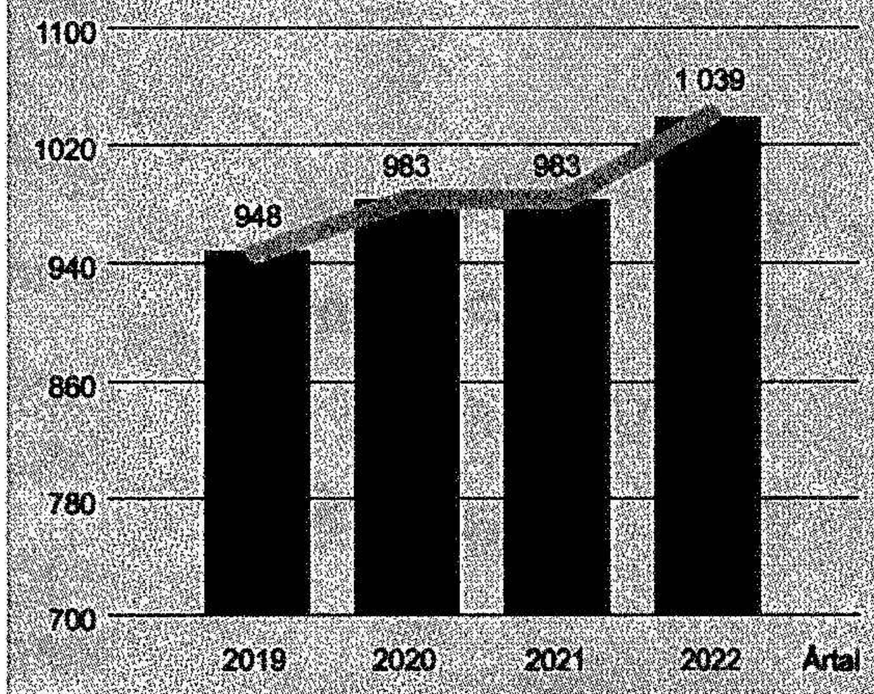
Den totala genomsnittliga elförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² och år BRA, normalårskorrigerat värde.

Figur 3. Total genomsnittlig värmeförbrukning, normalårskorrigerat värde, kWh/m²



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

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



Den totala installerade effekten för Skolfastigheters solceller.

Notera: Arbetet med att kvalitetssäkra data fortlöper. Detta medför att historiska data uppdateras i takt med att data görs tillgänglig, varför data som presenteras för 2019–2021 avviker något mot tidigare rapporterade siffror.

2023050401390

Attraktiv arbetsplats

Skolfastigheters ledarskap och medarbetarskap utgår från bolagets gemensamma värdegrund. Skolfastigheter vill vara en attraktiv arbetsplats och genomför regelbundet satsningar på personalens hälsa och välmående.

Mål 2030

- Nöjda medarbetare minst NMI 90
- Frisknärvaro minst 98 procent
- Starkt varumärke – det självklara valet
- HBTQ-diplomerade (2023)

Personalomsättning

Personalomsättningen uppgick till 6,74 procent 2022 (3,57 procent 2021).

Arbetsmiljö

I och med pandemin under 2020-2021 har arbetslivet förändrats och utvecklats i snabb takt, både på Skolfastigheter och i hela samhället. En förflyttning har gjorts till mer arbete hemifrån och mer digitaliserade arbetssätt. Med anledning av dessa förändringar, samt återgången till arbetsplatsen efter en lång period av arbete hemifrån för många medarbetare, fanns ett stort fokus på arbetsmiljöfrågor på Skolfastigheter under 2022. Både fysisk, social och organisatorisk arbetsmiljö lyftes i samband med dessa förändringar, som har skett på kort tid. Kontorsmiljön har anpassats för att möta nya behov, då arbetssätt har förändrats. En ny riktlinje för arbete hemifrån togs också fram. Medarbetare och chefer på Skolfastigheter var delaktiga i arbetet genom en enkätundersökning samt som representanter i en referensgrupp.

Medarbetarundersökningen för 2022 genomfördes enligt ordinarie tidplan under våren. Resultatet visade ett nöjd medarbetarindex (NMI) på 76. Resultatet kan inte jämföras med 2021 då det inte var samma undersökning som genomfördes, däremot med 2020 då medarbetarundersökningen uppmätte ett NMI på 74. Resultatet förbättrades från 2020 till 2022, trots den påverkan som pandemin haft på verksamheten och medarbetarnas arbetssituation.

Medarbetarhälsa

Under 2020 startade Skolfastigheter ett hälsoprojekt i form av en pilot för en ny förmån som kallas Träna till dig ledighet. Förmånen innebar att bolagets anställda kunde tjäna in extra ledighet genom att ägna sig åt pulshöjande träning. Förmånen fortsatte som planerat under 2022 och projektet utvärderades i slutet av året. Utvärderingen visade på en ökning av antalet timmar medarbetare ägnade sig åt pulshöjande träning och att förmånen har varit mycket uppskattad av Skolfastigheters personal. Träna till dig ledighet nyttjades av 71 procent 2022 (79 procent 2021). Skolfastigheters styrelse har beslutat att förmånen Träna till dig ledighet ska ersätta den befintliga förmånen friskvårdstimme.

Skolfastigheter genomförde en hälso-, arbetsmiljö- och livsstilsundersökning 2022. Alla medarbetare fick erbjudande om att göra en hälsoundersökning inklusive konditionstest samt att fylla i en enkät om hälsa, livsstil och arbetsmiljö. Deltagandet i undersökningen blev dock inte tillräckligt stort för att bolaget skulle kunna dra några övergripande slutsatser.

Under 2022 var frisknärvaron 94,22 procent (95,78 procent 2021). Andelen anställda som var frånvarande under kortare sjukdomsperioder (sjukfrånvaro i upp till 14 dagar) minskade jämfört föregående år, medan andelen som var frånvarande under längre sjukdomsperioder ökade jämfört med tidigare år. Friskvårdsbidraget nyttjades under 2022 av 54 procent av medarbetarna (55 procent 2021).

Uppmätt frisknärvaro för 2022: 94 % (96 % 2021)

20230504013911

Starkt varumärke – ett självklart val för arbetssökande

Skolfastigheter fortsätter arbeta för att vara en attraktiv och utvecklande arbetsplats. Ledning, chefer och medarbetare ska alla bidra till en utvecklande och hälsofrämjande arbetsmiljö inom bolaget. Allt arbete ska genomsyras av Skolfastigheters värdegrund; *Vi är engagerade, vi visar respekt och vi tar ansvar.*

Förmånscykel

Under 2022 började Skolfastigheter erbjuda en ny personalförmån. Den innebär att tillsvidareanställda kan hyra kvalitetscyklar till ett förmånligt pris genom bruttolöneavdrag. Efter hyresperioden kan medarbetaren köpa ut eller återlämna cykeln. Förmånen syftar till att uppmuntra och möjliggöra för anställda att använda cykeln som transportmetod, vilket har positiva effekter ur både hälso- och miljösynpunkt.

HBTQ-diplomering

Skolfastigheter har haft som mål att genomföra en HBTQ-diplomering för att höja kunskapsnivån inom bolaget. Då utbudet av aktörer som kan erbjuda HBTQ-diplomering är begränsat ska Skolfastigheter undersöka möjligheten att genomföra kunskapshöjande insatser inom området diskriminering och likabehandling under 2023.

Ann-Sofie Hååg

VD-assistent

Pandemin har inneburit nya arbetssätt. Kontoret har gjorts om, vi har fler digitala möten, och många väljer att arbeta på distans en del av tiden. Hur fungerar det nya arbetssättet för dig?

– Det fungerar bra. Det är skönt att ibland kunna sitta hemma med arbetsuppgifter som kräver mer fokus och det sparar också en del tid i vardagen. Men det har också varit bra att få komma tillbaka till kontoret efter allt distansarbete under pandemin. Jag tycker om att ha kontoret som bas, men det är en bra förmån med flexibiliteten att kunna jobba på distans.

20230504013922

Ansvarsfull samhällsaktör

Mål 2030

Skolfastigheters uppdrag är att tillhandahålla tillgängliga, trygga och hälsosamma lärmiljöer och att säkerställa att barnens perspektiv beaktas i alla beslut.

- Barnperspektivet är en del i alla våra beslut
- Våra fastigheter utformas och anpassas för alla
- Vi erbjuder tjänster/program för integration
- Hälsosamma miljöer (god inomhusmiljö/giftfria miljöer)
- Vi erbjuder trygga förskole- och skolmiljöer

Trygga och hållbara lärmiljöer

Glaskross utgör merparten av skadeanmälningarna till Skolfastigheter. Några fall av invändig skadegörelse har även skett under året, exempelvis anlagd brand på toaletter men även skadegörelse som har lett till omfattande vattenskador.

Skolfastigheter fortsätter arbetet med att ersätta vanligt glas mot polykarbonat på de mest utsatta skolorna, samt kompletterar med branddetektorer på högstadieskolornas toaletter.

Det är fortsatt ett stort problem att droger brukas nattetid på flera av våra skol- och förskolegårdar. Nästan dagligen hittas drogrester, kanyler och ofta även knivar och andra tillhyggen i utemiljön vid ett flertal skolfastigheter. I utsatta skolor och förskolor säkerställer Skolfastigheter att skolgården saneras tidigt varje morgon, då det inte är något som personalen själva bör hantera när verksamheten öppnar för dagen.

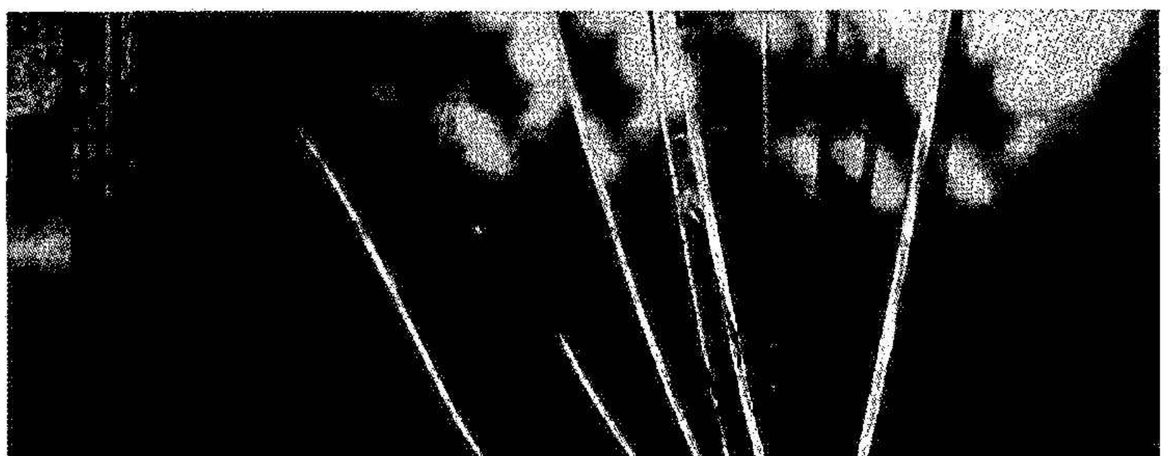
Arbete med att förstärka utebelysning har utförts på flertalet skolor och förskolor, dels ur ett trygghetsperspektiv, dels i syfte att byta ut ljuskällor och armaturer till ny, hållbar teknik.

Skolfastigheter har förstärkt skalskyddet samt ordnat utrymmen för säker förvaring av verksamhetens stöldbegärliga material på tre förskolor. Syftet är att minska risken för inbrott och stöld, vilket bidrar till ökad trygghet och minskad risk för avbrott i verksamheten.

I bygget av Kvarngärdesskolan som ska stå färdig 2025, används uppdaterade projekteringsanvisningar och nya säkerhetsplaner. Byggnaden förses bland annat med okrossbart glas i markplan och i fönster i anslutning till ytor där det går att stå (ståplan), upp till en höjd på fyra meter. Ny teknik ska installeras för att detektera brand i utomhusmiljö. Trygghetsfaktorn har även beaktats med fokus på insyn och genomtänkt placerad belysning.

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

Skolfastigheter har två väktarbilar/skolbilar som ronderar utsatta förskolor och skolor. Deras uppdrag består i att säkerställa trygga skolgårdar samt att se till att skalskyddet är intakt på skolbyggnaderna. De rapporterar in glaskross till glasjouren för akut åtgärd.



20230504013

Hälsosamma utbildningsmiljöer

Skolfastigheter ska säkerställa en hälsosam inomhusmiljö. Vid utredning av misstänkt byggnadsrelaterad ohälsa tillämpas Arbetsmiljöverkets och Swesiaqs utredningsmetodik. Läs mer i redovisningen av Skolfastigheters miljöprogram på sidan 14.

Arbete med barnkonventionen

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

Fastigheter för alla – rättvis resursfördelning

Uppsala kommun har de senaste åren kartlagt hur jämställd resursfördelningen är inom alla sina verksamheter. Vissa nämnder och bolag med tillgång till könsuppdelade individdata kan säkerställa en jämställd resursanvändning genom att följa vem eller vilka som tar och får del av resurserna. För andra nämnder och bolag, däribland Skolfastigheter, som saknar könsuppdelade individdata är detta inte en

20230504013904

möjlig metod. Skolfastigheter bygger och underhåller skolor utifrån behov som förutses främst utifrån befolkningsprognosen. Jämställdhet är relevant i gestaltningen av platsen som byggs, utvecklas eller rustas upp, både vad gäller inne- och utemiljön. Arbetet med utemiljöer kommer framöver att fokusera på att ta reda på tjejers och killars användande av utrymmen och miljöer på Uppsala kommuns skolgårdar. Kunskapsunderlaget ska därefter användas för att säkerställa trygga utemiljöer för alla och på så sätt bidra till en jämställd resursanvändning.

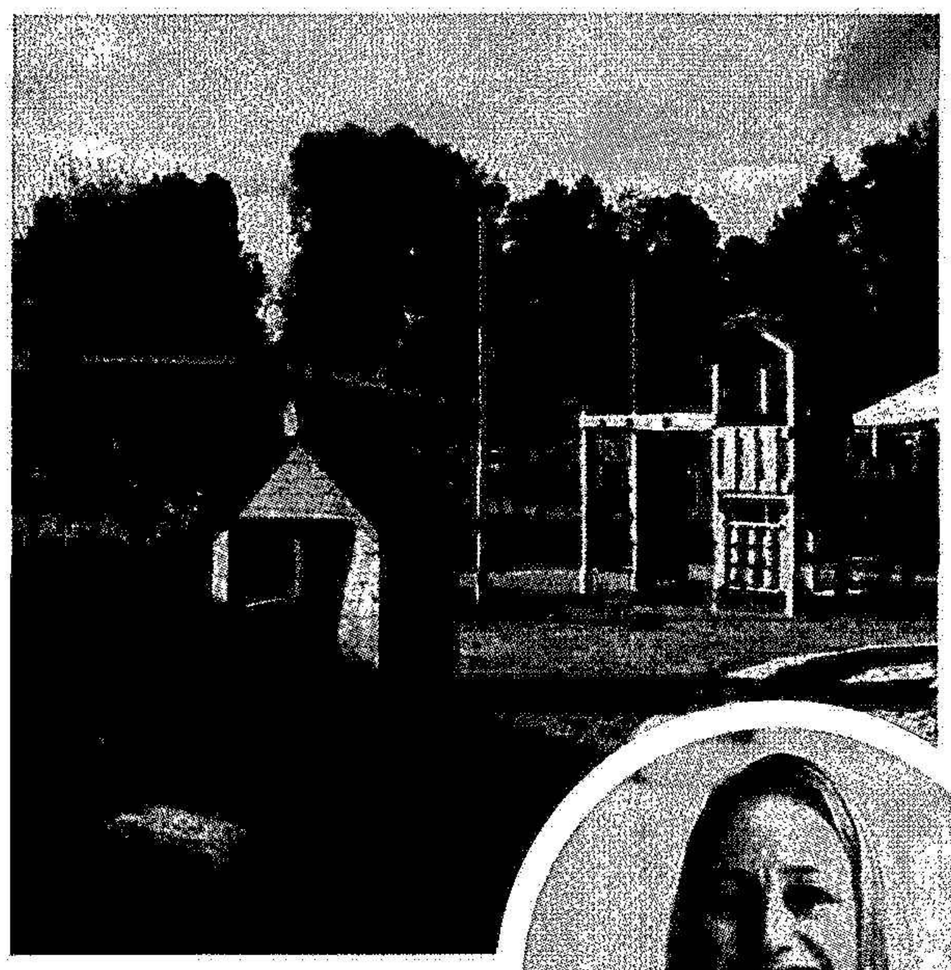
Bolaget har under året deltagit i en workshop inför revidering av befintligt handlingsprogram för personer med funktionsnedsättning. Vid workshopen konstaterades att Uppsala ställer högre krav på tillgänglighet på skolmiljöer än vissa andra kommuner. Gårdar har exempelvis prioriterats genom en gemensam riktlinje för förskolegårdar och skolgårdars utemiljö. Där framgår det att förskolegårdar och skolgårdar ska vara tillgängliga för alla. Skolfastigheter strävar alltid efter att balansera kraven från kommunen och beställaren mot perspektiven social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Kraven som ska uppfyllas behöver tydliggöras i ett tidigt skede i projekten.

Praktik sänker trösklarna till arbetsmarknaden

Skolfastigheter vill inspirera unga människor och bidra till att sänka trösklarna för grupper med utmaningar att ta sig in på arbetsmarknaden, genom att erbjuda praktik inom bolaget. Bolaget arbetar med att ta fram ett integrationsfrämjande praktikprogram och planerar att ha programmet färdigt under 2023, för att kunna erbjuda praktik i integrationsfrämjande syfte under 2024.

Skolfastigheter medverkade för första gången i praktikprogrammet Teknikspråget under 2021, och valde att ta emot en praktikant även under 2022. Teknikspråget riktar sig till ungdomar som har gått ut gymnasiet och syftar bland annat till att öka mångfalden bland unga som väljer att gå vidare till högre teknisk utbildning. Bolaget tog emot en praktikant i fyra månader under våren. Praktikanten fick pröva på att arbeta inom Skolfastigheters energiprogram, och fick sedan fortsatt anställning inom bolaget under sommaren. Skolfastigheter planerar att ta emot en eller två praktikanter även under 2023.

Utöver praktik genom Teknikspråget har Skolfastigheter erbjudit praktikplatser för Lärande i arbete (LIA), som är en del av yrkesutbildningar. Praktikanterna har arbetat inom fastighetsdrift och upphandling. Skolfastigheter har på grund av hög arbetsbelastning inte tagit emot några feriearbetande skolungdomar under 2022.



Victoria Wirén

Projektansvarig

Vad innebär Skolfastigheters arbete med barnrättsperspektivet?

– Under året har vi tagit fram en vägledning och en checklista för att belysa att barnrättsperspektivet* finns med i våra projekt. Det kan vara alltifrån att planera en skolgård så att alla barn får sina behov tillgodosedda, till att se över hur trafiksituationen vid en skola eller förskola påverkar barnen. Barnrättsperspektivet ska genomsyra hela processen från det att kommunen tar fram en översiktsplan till själva genomförandet av till exempel en skola eller förskola. I vår kommer vi även att se över ansvarsområden tillsammans med kommunledningskontoret.

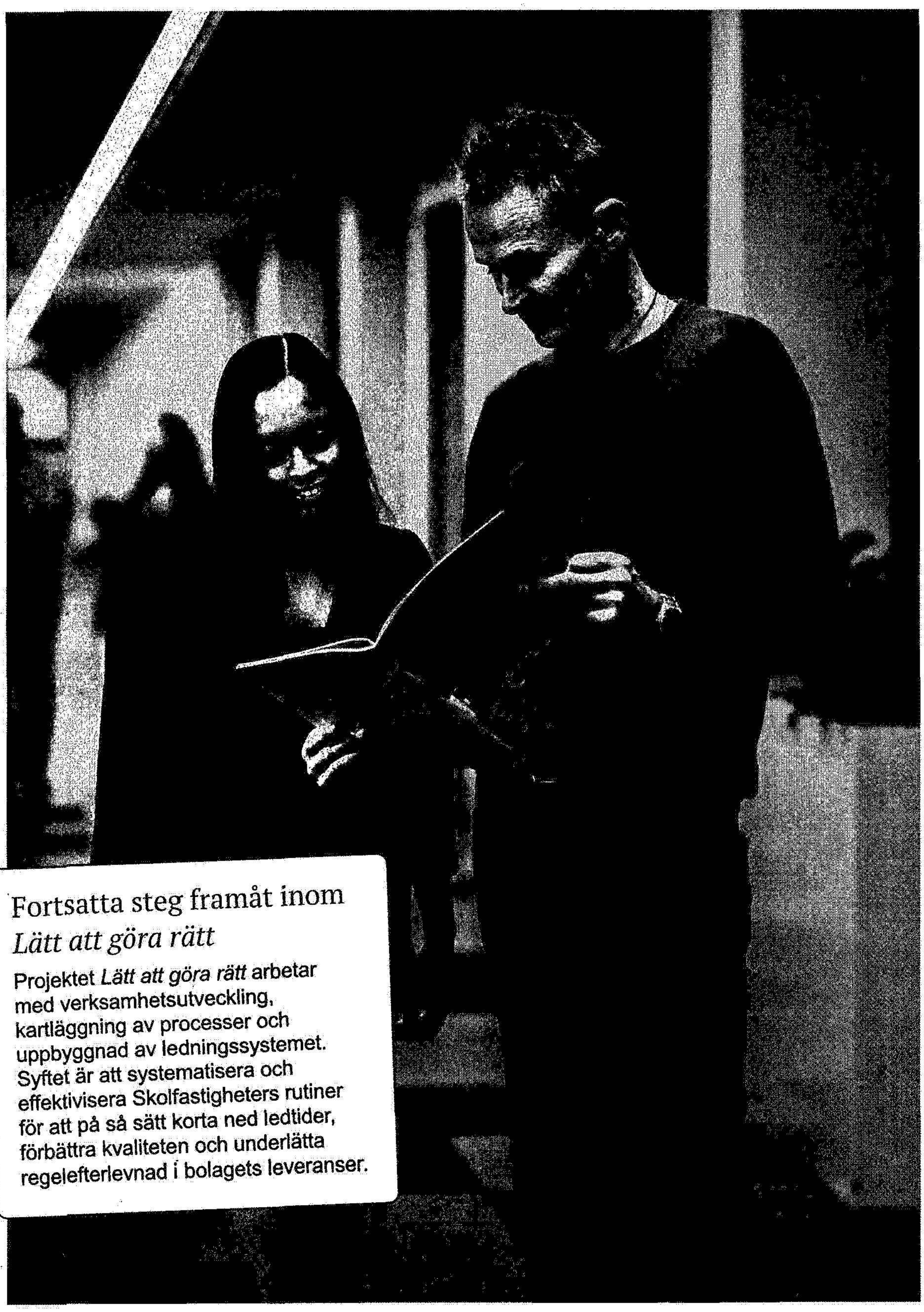
*För att tillgodose barns rättigheter enligt barnkonventionen nämns ofta två perspektiv:

Barnperspektivet är när vuxna ser barnet med hjälp av egna erfarenheter och kunskaper och strävar efter att förstå det och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets och ungdomens bästa.

Barnets perspektiv speglar en utsaga från barn. För att kunna uttala sig om barnets perspektiv krävs att barn själva fått säga sin mening.

När hänsyn tagits till barnperspektivet och barnets perspektiv uppnås ett barnrättsperspektiv.

20230504013955



Fortsatta steg framåt inom *Lätt att göra rätt*

Projektet *Lätt att göra rätt* arbetar med verksamhetsutveckling, kartläggning av processer och uppbyggnad av ledningssystemet. Syftet är att systematisera och effektivisera Skolfastigheters rutiner för att på så sätt korta ned ledtider, förbättra kvaliteten och underlätta regelefterlevnad i bolagets leveranser.

20230504013965

Affärsetiskt företagande

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

Mål 2030

- Systematiskt kvalitetsarbete (*Lätt att göra rätt*)
- Hållbara investeringar (rätt pris, kvalitet, tid och plats)

Hållbara inköp och upphandling

Kvalitetssäkrad upphandling för att säkerställa lagefterlevnad. Fokusområden under 2022:

- Utveckling av det strategiska arbetet med upphandling och avtalshantering.
- Utveckling av kvalitet i upphandling med avseende på rätt avtal i rätt tid.
- Fortsatt vidareutveckling av arbete med avtalsuppföljning/avtalsförvaltning.
- Utökning av det tvärfunktionella samarbetet med kravställare inom Skolfastigheter.
- Genomförande av internutbildning inom LOU för anställda på Skolfastigheter.
- Internrevision av upphandlingsprocessen under 2022.

Skolfastigheter har en upphandlingsprocess som beskriver hur arbetet ska bedrivas med upphandlingar från att en beställning kommer in tills dess att ett uppstartsmöte har genomförts tillsammans med leverantör. Syftet är att Skolfastigheter lättare ska kunna följa relevant lagstiftning så som Lagen om offentlig upphandling (LOU) och Offentlighets- och sekretesslagen (OSL) samt säkerställa att upphandlingar bedrivs affärsmässigt.

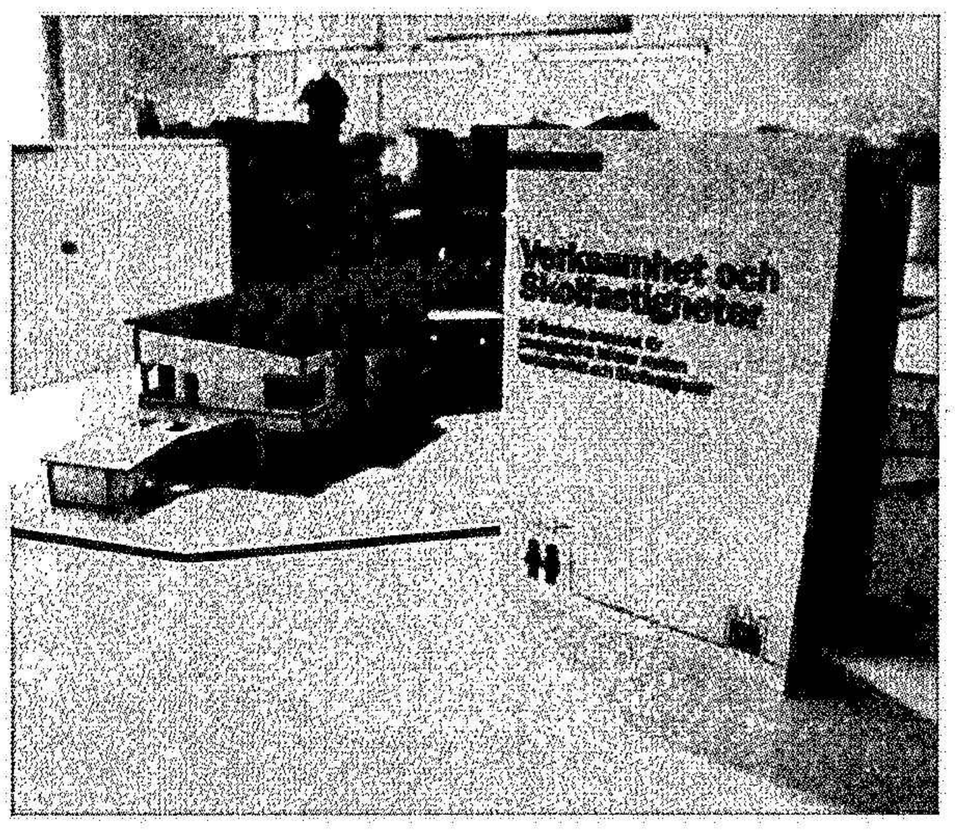
Under 2022 har ett fortsatt utvecklingsarbete pågått med att omarbeta instruktioner, mallar och processkartor inom upphandlingsprocessen. Interna revisioner av tre upphandlingar har gjorts med avsikt att kontrollera hur upphandlingsprocessen och dess rutiner efterlevs. Resultatet av internrevisionen visar att upphandlingsprocessen och dess rutiner följs, men att vissa brister har funnits i upphandling utförd av extern upphandlingskonsult.

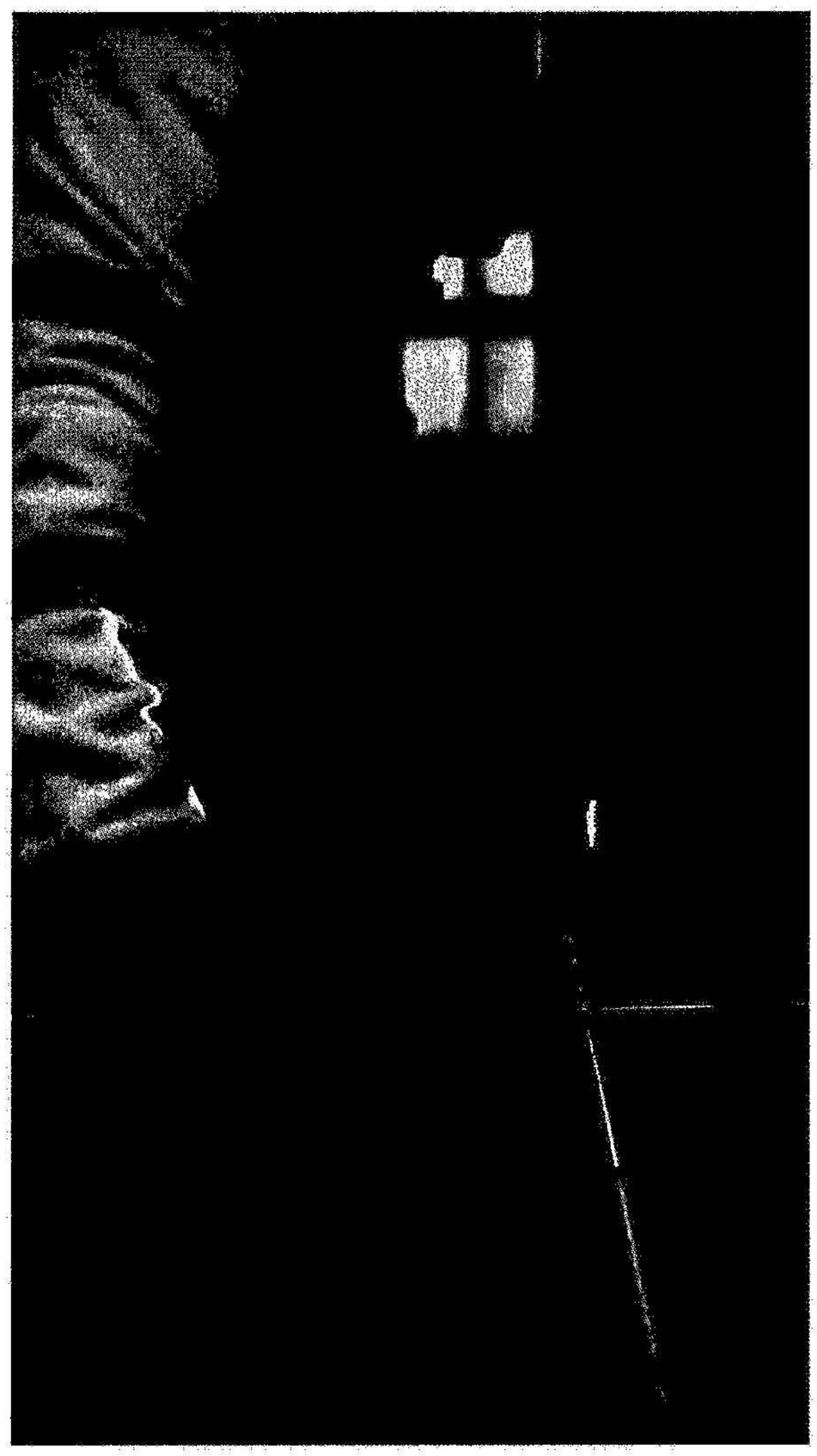
Några större upphandlingar som har gjorts är Stadsskogens förskola, Rosendals skola och Flogsta skola och idrottshall. Skolfastigheter har även fått ramavtal på plats för exempelvis mark- och anläggningsarbeten, moduluppställningar och måleriarbeten.

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

Bolaget har också arbetat med att uppdatera, förtydliga och förenkla avropsprocessen. Det ska vara enkelt för medarbetarna att göra rätt vid avrop och att följa de förutsättningar som gäller respektive avtal. För att kunna styra och säkerställa avrop, förnyad konkurrensutsättning och ekonomisk uppföljning mer i detalj har ett e-handelssystem upphandlats under 2022. Det kommer att implementeras 2023.

20230504013397





Leverantörshantering

Hållbarhet i leverantörsledet identifierades som ett väsentligt område i uppdateringen av Skolfastigheters väsentlighetsanalys 2021. För att säkerställa en ansvarsfull värdekedja har Skolfastigheter under året arbetat med kategorisering av bolagets avtal för att identifiera väsentliga leverantörer utefter ekonomisk och kvalitetsmässig risk. När en leverantör har fått en definierad risknivå så sätts en viss frekvens för uppföljning. I vissa fall finns ett behov av en mer frekvent uppföljning för att säkerställa att avtalade villkor följs. I avtalsuppföljningen ingår granskning av ställda sociala hållbarhetskrav hos leverantörerna.

Motverkande av korruption

En intern grundutbildning gällande Lagen om offentlig upphandling, LOU, genomfördes vid två tillfällen. Där lyftes också risken för mutor och jäv. Information och tips kring vad medarbetare behöver veta och tänka på kring mutor och jäv har även lagts ut på bolagets intranät. Några av medarbetarna har också deltagit i kommunens digitala utbildning Etik och antikorruption. En webbenkät gjordes i slutet av året för att få en bild av samtliga medarbetares kunskap om mutor och jäv. Utifrån webbenkät och genomförda utbildningar ska arbetet fortsätta under 2023. Bland annat kommer dilemmaövningar att göras för att tillsammans medvetandegöra och diskutera olika situationer då medarbetare kan riskera att utsättas för mutor, eller hamna i jävssituationer. Inga oegentligheter kopplade till korruption har rapporterats av bolaget under 2022.

Skolfastigheters webbplats och intranät länkar till Uppsala kommuns visselblåsarfunktion. Kommunen har upprättat en utredningsfunktion som tar emot och utreder eventuella anmälningar som rör någon del inom kommunkoncernen.

20230504013098

Riskanalys

Skolfastigheter arbetar årligen fram en affärsplan och en internkontrollplan (se avsnittet för Affärsplan på sida 8). I samband med det genomförs en riskanalys. Riskanalysen, där risker har identifierats och prioriterats, har under 2022 skett med bolagsledningen. Riskerna värderas utifrån sannolikheten att de inträffar och utifrån hur stor konsekvensen blir om de inträffar. Risker med högst riskvärde åtgärdas bland annat genom aktiviteter i affärsplanen eller kontrollmoment i internkontrollplanen. Internkontrollplanen följs upp två gånger per år.

I detta avsnitt berörs Skolfastigheters hållbarhetsrelaterade risker. Väsentliga risker och osäkerheter behandlas även i förvaltningsberättelsen på sida 33.

Här visas de mest väsentliga riskerna som Skolfastigheter arbetat med under 2022 utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Hållbarhets-område	Risk	Beskrivning	Hantering 2022
Sociala frågor	Brand i eller utanför skola	Risk för att bränder uppstår på Skolfastigheters fastigheter. Bränder orsakas medvetet eller omedvetet och beror antingen på den mänskliga eller tekniska faktorn.	Kontinuerligt förebyggande arbete som till exempel tillsyn samt val av material för utemöbler och placering av papperskorgar.
Sociala frågor	Skadegörelse eller sabotage av skolor och skolgårdar	Risk för förstörelse av byggnader, lekutrustning med mera. Det påverkar känslan av trygghet.	Samverkansmöten hålls med förvaltare för att motverka klotter och skadegörelse. Vi arbetar med fastigheter som kan behöva ett utökat system för övervakning som till exempel kameraövervakning och tätare kontroller av skolbilen.
Sociala frågor	Information och datasäkerhets-hantering	Risk för felaktig hantering av känslig information som leder till att fel personer får tillgång till känslig information. Kan bero på avsaknad av rutiner, okunskap, resursbrist, bristande kunskap om dataskyddsförordningen, GDPR.	Arbetsrutiner och en dataskyddsorganisation med tydliga rollbeskrivningar för att arbeta systematiskt har utvecklats. En organisation för IT-förvaltning är etablerad under 2022.
Sociala frågor/ Mänskliga rättigheter	Bristande lärmiljöer	Risk för bristande lärandemiljöer, till exempel orsakat av otillräcklig ljuddämpning, bristfällig ventilation/inomhusluft, dåligt ljus, temperaturavvikelser och annan inomhusproblematik.	Fastighetsförvaltare har fortsatt att arbeta med den framtagna processen och handlingsplanen för klagomål på inomhusmiljö i de ärenden som inkommer. Genomlysning och justering av processen för byggnadsrelaterad ohälsa har genomförts under 2022.
Mänskliga rättigheter	Otillräckliga hållbarhetskrav på externa parter	Risk för kränkning av mänskliga rättigheter i leverantörsledet, till exempel orsakat av felaktig eller utebliven kravställan inom hållbarhet för Skolfastigheters uppdrag.	Ramavtalade parter genomgår granskning enligt etablerad process minst årligen. Avtalscontroller hanterar även löpande ärenden vid behov. Skolfastigheter utgår från kommunens hållbarhetspolicy vid upphandling.

20230504013O9

Hållbarhets-område	Risk	Beskrivning	Hantering
Personal	Allvarlig olycka på byggarbets-plats	Risk att brista i vårt byggherreansvar och att en allvarlig olycka inträffar på byggarbetsplatsen på grund av bristande rutiner, kunskap eller kontroll.	Kompetenshöjande åtgärder genomförs, till exempel har Fastighetsförvaltare genom-gått utbildning i att driva mindre underhålls-projekt där byggherreansvaret är en del.
Personal	Försämrad eller ohälsosam fysisk och psykosocial arbetsmiljö	Risk för ohälsosam fysisk och psyko-social arbetsmiljö exempelvis på grund av ensamarbete, bilkörning, stress, tra-kasserier, diskriminering, och hot. Även risker på grund av Covid-pandemin.	Regelbundna möten (fyra ggr/år) med skyddskommitté gällande internt arbets-miljöarbete. Hälsokontroller för personal. Förmåner som träna dig till ledighet och friskvårdstimme.
Personal	Kompetens-försörjning	Uppsala växer och arbetsmarknaden förändras och blir mer konkurrensutsatt. Risk för att inte hitta resurser med rätt kompetens och i rätt tid.	Internt program för integration arbetas fram. Samarbete med utbildningsorgan samt er-bjuda praktik för att tidigt bygga relation med framtida anställda.
Motverkande av korruption	Stora köp vid sidan av avtal/Lagen om offentlig upp-handling, LOU	Risk för lagbrott på grund av att inköp sker vid sidan av upphandlade ramavtal eller entreprenörer.	Avtalsuppföljning är en implementerad process och det sker löpande. Interna revisioner av tre upphandlingar har gjorts med avsikt att kontrollera hur upphandlings-processen och dess rutiner efterlevs. Under året har en upphandling av ett e-handels-system genomförts för att säkra inköpspro-cessen och möjliggöra korrekt uppföljning.
Motverkande av korruption	Oegentligheter, mutor och jäv	Risk att det uppstår mutor och jäv på grund av bristfälligt förebyggande arbe-te mot korruption eller att medarbetare inte har tillräcklig kunskap om regler och det egna ansvaret.	Under 2022 har medarbetare gått utbild-ning i LOU. Under 2022 erbjöds en digital utbildning i etik och antikorruption i Uppsala kommuns regi. Information om mutor och jäv har getts via Skolfastigheters intranät. Upphandlingsprocess finns framtagen och risker behandlas i medarbetarhandboken. Nyanställda får fylla i en blankett om bisyssla, samt att information har även gått ut till alla medarbetare om att uppdatera uppgifter vid eventuell bisyssla.
Motverkande av korruption	Bristande efter-levnad av rele-vant lagstiftning	Risk för brister i uppfyllande av lagkrav, till exempel orsakat av otillräckliga personalresurser, bristande kunskap, bristfällig uppföljning av lagkrav.	Arbetet med kartläggning av processer och uppbyggande av ledningssystem och intranät har fortsatt under 2022.
Miljö	Utebliven certifiering för nyproduktion	Risk att tappa preliminär certifiering Miljöbyggnad Silver på grund av till exempel bristfällig överlämning från projekt till förvaltning eller brister i styr-ning för förvaltning av certifieringen.	Säkerställa att rutiner, checklistor och upp-följningsinstrument finns samt att förvalt-ningsrutiner implementeras.
Miljö	Skador på våra fastigheter – för-ändrat klimat	Risk för skador på våra fastigheter på grund av klimatförändringar så som extrema väder, höjda temperaturer och höjda vattennivåer.	En plan för att identifiera aktuella risker och fastigheter som ligger i riskzon för konse-kvenser från klimatförändringar kommer att arbetas fram.
Miljö	Ineffektiv/felaktig resursanvändning och materialval	Risk för ineffektiv användning av resur-ser (till exempel energi) och bristfälliga val av material ur ett kvalitets- och miljöperspektiv på grund av exempelvis kostnad före kvalitet, bristfällig kunskap om cirkularitet eller fel/för stora inköp.	Åtgärder, styrning och uppföljning hanteras i Skolfastigheters miljöprogram. Mer informa-tion om detta finns på sida 14.

Årsredovisning

Skolfastigheters investeringar i fastighetsbeståndet uppgick 2022 till 899 mnkr (933 mnkr). Hyresintäkterna uppgick till 792 mnkr (703 mnkr), vilket är en ökning med 89 mnkr från 2021. De ökade intäkterna beror dels på uthyrning av förvärvade och nyproducerade lokaler, dels på indexreglering av existerande hyresavtal.

Skolfastigheters hyresintäkter återinvesteras oavkortat i bolagets fastigheter i form av drift, underhåll och nybyggnationer. Kostnader för fastighetsdrift och administration för perioden uppgick till 241 mnkr (195 mnkr) medan kostnaderna för reparationer och underhåll ökade med 6 mnkr jämfört med föregående år och uppgick till 37 (31) mnkr.

Innehåll

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse 31

Resultaträkning 35

Balansräkning 36

Kassaflödesanalys 38

Noter 39

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 39
Not 2 Leasingavtal – leasegivare 41
Not 3 Fastighetskostnader 41
Not 4 Leasingavtal 42
Not 5 Arvode till revisorer 42
Not 6 Anställda och personalkostnader 42
Not 7 Förvaltningsfastigheter 43
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer 44
Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 44
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter 44
Not 11 Bokslutsdispositioner 45
Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt 45
Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader 46
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar 46
Not 15 Fordringar hos koncernföretag 46
Not 16 Andra långfristiga fordringar 46
Not 17 Checkräkningskredit - koncernkonto 47
Not 18 Övriga fordringar 47
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 47
Not 20 Antal aktier och kvotvärde 47
Not 21 Disposition av vinst eller förlust 47
Not 22 Obeskattade reserver 48
Not 23 Uppskjuten skatteskuld 48
Not 24 Långfristiga skulder 48
Not 25 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster 48
Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 49
Not 27 Övriga ej kassapåverkande poster 49
Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut 49

Underskrifter 50

Revisionsberättelse 51

Rapport om årsredovisningen 51
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar 51
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten 52

20230504011402

Styrelse och verkställande direktör för Uppsala kommun Skolfastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Jämförelsesiffror avseende föregående år anges inom parentes.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden och uppdrag

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB org.nr 556911-0751 ägs till 100 procent av Uppsala Stadshus AB, org. nr 556500-0642 säte i Uppsala som i sin tur ägs till 100 procent av Uppsala kommun. Bolaget bildades 2013. Skolfastigheter har inga dotterbolag.

Skolfastigheter äger och förvaltar skolor och förskolor på uppdrag av Uppsala kommun. Skolfastigheter ska förvärva, avyttra, äga, i egen regi bebygga och förvalta fast egendom och tomträtt för uthyrning av lokaler, huvudsakligen till skol- och förskoleverksamhet inom Uppsala kommun. Samt därmed aktivt bidra till att förvalta skolfastigheter med en standard som matchar de pedagogiska kraven.

Fastighetsbeståndet

Skolfastigheter äger byggnader som återfinns på totalt 141 (142) fastigheter. Våra förvaltade lokaler innehåller totalt 233 (233) kontrakt varav 182 (182) är tecknade med Uppsala kommun och 51 (51) kontrakt avser externa hyresgäster. Beståndet består totalt av cirka 476 000 (475 000) kvm uthyrningsbar area. Övriga hyresgäster hyr cirka 18 900 (18 900) kvm eller 4 (4) procent av uthyrd yta. Av hela beståndet var 0,16 % vakant och uthyrningsbart.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Investeringar och underhåll

Under 2022 har Skolfastigheter genomfört investeringar i ny-, till- och ombyggnationer till ett upparbetat värde om 899 mkr (933 mkr). Detta motsvarar en lägre investeringsvolym om 34 mkr jämfört med föregående år, vilket främst är kopplat till förvärv av mark och byggnader. Investeringsprojekten har ett högre upparbetat värde om 677 mkr (530 mkr) vilket beror på att ett flertal projekt under året har gått från projektering till produktion. Bland dessa återfinns Skolfastigheters tre största investeringsprojekt som avser nybyggnation av skolor, vilka främst bidragit till den högre upparbetningen. Utöver detta har tre av de investeringsprojekt som färdigställts under året haft en högre upparbetning jämfört med föregående år.

Färdigställda investeringsprojekt under 2022:

- Lövstalöts förskola
- Rosendals förskola
- Brantingsskolans idrottshall
- Gränby konstgräsplan
- Kvarngärdesskolan evakuering
- Gåvsta modul
- Domarringens fritidsklubb modul
- Järlåsa modul
- Ärentunaskolan moduler

Skolfastigheter har under året tecknat fem större entreprenadkontrakt för nybyggnation;

- Entreprenad i samverkan avseende nybyggnation av Gunstaskolan och idrottshall
- Entreprenad avseende nybyggnation av Rosendals skola
- Entreprenad gällande nybyggnation av Jälla idrottshallar
- Entreprenad i samverkan gällande nybyggnation av Flogstaskolan
- Entreprenad gällande nybyggnation av Stadsskogens förskola

Skolfastigheter har under året genomfört underhållsprojekt och anpassningar med särskilda fokusområden:

- Hyresgästanpassningar för att modernisera befintliga lokaler eller möjliggöra för fler elever.
- Ventilationsprojekt – både underhåll och utökning av kapacitet.
- Tak och fasadprojekt – underhåll av tak och fasad

Ett urval av genomförda projekt

Arbetet med underhålls- och hyresgästanpassningar har under året fortsatt på Ellen Fries gymnasium (tidigare Magdeburg/Linnéskolan). Arbetena innefattar bland annat att ny ventilation har installerats och befintlig har utökats, ny rumsindelning har ordnats samt underhåll av ytskikt och fasad har utförts.

På Stordammens skola har arbetet med ventilationsunderhåll fortsatt och uppgradering och byte av ventilationssystemet och uppdatering av elinstallationer har utförts, samt underhåll av ytskikt.

Underhålls- och hyresgästanpassningar har genomförts på Lyckebo förskola. Arbetena innefattar bland annat ny rumsindelning för utökning av kök och matsal samt ny avdelning, ny ventilation har installerats och befintlig har utökats, nya köksinventarier har installerats, elinstallationer har

uppdaterats, underhåll av ytskikt samt byte av stammar har genomförts.

Utemiljön på Gränbyskolan har rustats upp. Bland annat har ny asfaltsbeläggning lagts på skolgården, konstgräs, ny lekutrustning och trafikbommar har installerats.

På Domarringens skola har tak- och fönster-renovering utförts. Detta arbete innefattar bland annat byte av taktegel, installation av nya brandluckor, uppgradering av taksäkerhet och renovering samt underhåll av fönster.

Internt

Från och med september 2022 har Skolfastigheter en ny organisation. Den består av VD, Stab, Hållbarhet och innovation, Finans- och affärsutveckling samt två affärsområden; Projekt och Fastighet. I och med den nya organisationen har Ledningsgruppen bytt namn till Bolagsledningen. Bolagsledningen består utöver VD av utvecklingschef/CFO, chef för affärsområde Förvaltning, chef för affärsområde Projekt, samt VD-assistent.

I och med pandemin under 2020–2021 har arbetslivet förändrats och utvecklats i snabb takt, både på Skolfastigheter och i hela samhället. En förflyttning har gjorts till mer arbete hemifrån och mer digitaliserade arbetssätt.

Arbetet med det interna utvecklingsprojektet *"Lätt att göra rätt"* har fortsatt och inkluderar arbete med verksamhetsutveckling, kartläggning av processer och uppbyggnad av ledningssystemet. Syftet är att systematisera och effektivisera Skolfastigheters rutiner för att på så sätt korta ned ledtider, förbättra kvaliteten och underlätta regelefterlevnad i bolagets leveranser.

Under 2022 har ett fortsatt utvecklingsarbete pågått med att omarbeta instruktioner, mallar och processkartor inom Skolfastigheters upphandlingsprocess. Interna revisioner av tre upphandlingar har gjorts med avsikt att kontrollera hur upphandlingsprocessen och dess rutiner efterlevs.

Skolfastigheter har arbetat med att utveckla arbetet med informations- och datasäkerhetshantering. Arbetsrutiner och en dataskyddsorganisation med tydliga rollbeskrivningar för att arbeta systematiskt har utvecklats. En organisation för IT-förvaltning är etablerad under 2022.

Sedan 2019 har Skolfastigheter drivit ett projekt med uppdrag att kravställa, upphandla och implementera ett nytt fastighetssystem. Under 2022 har arbetet intensifierats för att få alla bitar på plats. Skolfastigheter har bland annat säkerställt kravuppfyllnad via acceptanstester och planerat för driftsättning 2023. Systemet samlar data om samtliga fastigheter som bolaget äger och förvaltar. Det kommer att effektivisera arbetssättet och ge en bättre överblick för såväl Skolfastigheter som för skolor och förskolor.

Användning av finansiella instrument

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

Räntorna är satta enligt marknadsmässiga villkor och majoriteten är fasta (17 av 18). Under året har nyupplåning tagits om 600 mnkr och den totala kostnaden för räntor och liknande resultatposter uppgick till runt 66 (61) mnkr.

Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 1,10 (1,09) procent.

För bolagets externa lån betalas en borgensavgift till Uppsala kommun, under 2022 har borgensavgift för tre externa lån betalats om 2,2 mnkr.

Bolaget är anslutet till kommunkoncernens koncernkontosystem med en tilldelad limit. Under 2022 har denna utnyttjats. Denna limit kostar bolaget totalt 700 tkr exklusive räntekostnader.

Verksamhet och resultat

Resultatet från den löpande verksamheten uppgår till 171 (145) mnkr. Årets resultat efter finansnetto uppgår till 100 (82) mnkr.

Omsättningen uppgår till 792 (703) mnkr vilket är en ökning med 89 (24) mnkr från föregående år. Ökningen beror på uthyrning av förvärvade eller nyproducerade lokaler samt uthyrning av tillkommande moduler. Ökningen är dels en följd av indexreglering av existerande hyresavtal.

Drift- och fastighetsadministrationskostnaderna för perioden uppgår till 241 (195) mnkr. Det är en ökning med 44 (23) mnkr från föregående år. Ökat fastighetsbestånd och övertagagandet av elavtalens kostnader utgör den största ökningen av fastighetskostnaderna. Reparationer och underhåll uppgår till 37 (31) mnkr vilket är 6 mnkr mer än föregående år. Kostnaden för reparationer har stigit som en följd av fler felanmälningar och högre materialpriser än föregående år. Underhållskostnaderna ökar marginellt mot föregående år.

Finansiell påverkan av Covid-19 pandemin

Covid-19 har inte drabbat bolaget finansiellt. Bolaget har följt direktiv och rekommendationer från Uppsala kommun för att finansiellt stötta drabbade branscher.

Hållbarhetsrapport

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav om upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning återfinns på s. 5–28.

20230501 101404

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Enligt Uppsala kommuns lokalförsörjningsplan för pedagogiska lokaler 2022–2031 behöver Uppsala på tio år bygga över 3 200 nya platser i förskolan och 5 900 platser inom skolan. Det är av största vikt att kommunkoncernen arbetar strategiskt med den planerade expansionen. Uppsala och Skolfastigheter måste växa ansvarsfullt med en bibehållen ekonomi i balans. Parallellt med investeringsprojekten har vissa av våra fastigheter ett fortsatt stort underhållsbehov. För att finansiera dessa krävs att vi fortsätter effektivisera och utveckla våra interna rutiner och processer i syfte att finna så kostnadseffektiva åtgärder som möjligt i rätt tid till bästa möjliga kostnad.

Under kommande planperiod har Skolfastigheter särskilt fokus på aktiviteter för minskad energiförbrukning, ökad intern och extern effektivitet genom digitalisering och styrning genom processer, förbättrad kundnöjdhet och samverkan med intressenter.

Bolaget har under 2022 undvikit större kostnadsökningar för mediaförsörjningen genom strategiskt arbete med prissäkring och energieffektiviseringar. Detta arbete intensifieras under kommande år för att mildra effekten av prisökningar när nuvarande prissäkringar går ut.

Bolaget har under året tecknat ett nytt ramavtal med Uppsala kommun som reglerar hyresförhållandena och beställningsprocesser. Detta avtal bedöms innebära ökad möjlighet att effektivisera produktionen av nya lokaler.

Bolagets belåningsgrad är hög och det kommer även fortsättningsvis att vara beroende av finansiering vilket gör att en ökning av räntenivåer har en väsentlig påverkan på bolagets räntekostnad. Bolagets investeringstakt av nya till och ombyggnationer innebär omfattande nyupplåningsbehov då självfinansieringsgraden bedöms ligga på mellan 35–50 % årligen de kommande tre åren.

Bolaget har arbetat aktivt i flera år tillsammans med kommunens finansieringsenhet för att räntesäkra och sprida ut refinansieringsbehovet för att hantera riskerna kopplade till belåningen.

Väsentliga risker och osäkerheter

Skolfastigheter arbetar årligen fram en affärsplan och en internkontrollplan. I samband med det genomförs en riskanalys. Riskanalysen, där risker har identifierats och prioriterats, har under 2022 skett med bolagsledningen. Riskerna värderas utifrån sannolikheten att de inträffar och utifrån hur stor konsekvensen blir om de inträffar. Risker med högst riskvärde åtgärdas bland annat genom aktiviteter i affärsplanen eller kontrollmoment i internkontrollplanen. Internkontrollplanen följs upp två gånger per år.

För att nämna några av Skolfastigheters identifierade och prioriterade risker är det exempelvis, risker kopplat till byggnadsrelaterad ohälsa så som allvarlig olycka på byggarbetsplats och försämrad eller ohälsosam fysisk och psykosocial arbetsmiljö, risk för skador på våra fastigheter i och med ett förändrat klimat och risk ineffektiv/felaktig resursanvändning och materialval.

En fortsatt identifierad risk är effekter av pågående och kommande klimatförändringar, vilket ger ökad risk för både översvämningar och värmeböljor. Det ställer högre krav på våra fastigheter för barn och unga att motstå och skyddas mot värme samt säkras mot skyfall och översvämningar.

Rysslands krig mot Ukraina är en fortsatt risk och osäkerhetsfaktor och påverkar oss som bolag med bland annat kraftigt ökade materialpriser vid nyproduktion, brist på vissa material och högre energipriser. Samtidigt har Sverige drabbats av en mycket hög inflation vilket har förstärkt prisökningarna på både material och tjänster och gett högre räntor. I slutet av 2022 är Sverige också på väg in i en lågkonjunktur vilket kan påverka bolaget både negativt och positivt. Lågkonjunkturen kommer att påverka byggbranschen negativt, med mindre bostadsbyggande. Det kan betyda att flera av våra planerade projekt under närmaste tioårsperioden inte kommer att realiseras, då flera av dem ligger i områden med planerad ny bostadsbebyggelse. Vi kan däremot hoppas på en större konkurrens vid våra entreprenadupphandlingar för de projekt som ska genomföras och att det kan bli lite lättare att få tag på rätt kompetens vid rekrytering.

20230504011405

Flerårsöversikt (Tkr)

	2022	2021	2020	2019	2018
Antal anställda	87	90	86	83	72
Nettoomsättning	791 953	703 147	679 343	630 284	562 134
Balansomslutning	8 188 365	7 440 062	6 652 225	6 549 134	6 033 997
Resultat efter finansiella poster	99 637	81 721	161 956	88 693	42 497
Justerat eget kapital	1 300 845	1 132 630	1 054 947	899 743	784 277
Avkastning på eget kap. (%)	7,7	7,2	15,4	9,9	5,4
Investeringar	898 671	933 166	546 246	570 692	807 442
Soliditet (%)	15,9	15,2	15,9	13,7	12,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie kapital	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	538 450	367 375	44 507	**960 332**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			44 507	-44 507	**0**
Årets resultat				125 101	**125 101**
Belopp vid årets utgång	**10 000**	**538 450**	**411 882**	**125 101**	**1 085 433**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	411 881 697
överkursfond	538 450 000
årets vinst	125 101 029
	1 075 432 726
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	1 075 432 726
	1 075 432 726

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

20230504101405

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	2	791 953	703 147
Övriga rörelseintäkter		35 596	24 735
		827 549	**727 882**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-277 796	-226 139
Övriga externa kostnader	4, 5	-69 128	-55 081
Personalkostnader	6	-63 806	-65 143
Av-/ nedskrivningar	7, 8	-246 295	-236 282
		-657 025	**-582 645**
Rörelsens resultat	9	**170 524**	**145 237**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-70 902	-63 516
		-70 887	**-63 516**
Resultat efter finansiella poster		**99 637**	**81 721**
Bokslutsdispositioner	11	40 526	-40 000
Resultat före skatt		**140 163**	**41 721**
Skatt på årets resultat	12, 13	-15 062	2 786
Årets resultat		**125 101**	**44 507**

20230501407

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	5 540 119	5 408 092
Inventarier, verktyg och installationer	8	455 744	392 434
Pågående nyanläggningar	14	1 713 587	1 285 035
		7 709 450	**7 085 561**
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	15	150 617	55 791
Andra långfristiga fordringar	16	0	0
Summa anläggningstillgångar		**7 860 067**	**7 141 352**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		210	950
Fordringar hos Uppsala kommun		0	40 261
Fordringar hos koncernföretag		241	1 740
Aktuella skattefordringar		12 174	12 213
Fordran koncernkonto	17	10 038	0
Övriga fordringar	18	291 947	232 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	13 688	11 308
		328 298	**298 710**
Summa omsättningstillgångar		**328 298**	**298 710**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 188 365**	**7 440 062**

20230504014408

TKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20, 21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
		10 000	**10 000**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		538 450	538 450
Balanserad vinst eller förlust		411 882	367 375
Årets resultat		125 101	44 507
		1 075 433	**950 332**
Summa eget kapital		**1 085 433**	**960 332**
Obeskattade reserver	22	271 300	217 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13, 23	88 527	73 464
Summa avsättningar		**88 527**	**73 464**
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut	25	600 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun	25	5 200 000	4 500 000
Summa långfristiga skulder		**5 800 000**	**5 100 000**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit - koncernkonto	17	0	192 187
Skulder till kreditinstitut	25	0	200 000
Förskott från kunder		1 857	1 953
Leverantörsskulder		172 526	121 058
Skulder till koncernföretag		1 843	1 329
Skulder till Uppsala kommun	25	741 944	517 021
Övriga skulder		2 320	35 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	22 615	20 570
Summa kortfristiga skulder		**943 105**	**1 089 266**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 188 365**	**7 440 062**

20230504014409

Kassaflödesanalys

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		170 524	145 237
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		246 295	236 282
Övriga ej kassapåverkande poster	28	28 486	20 617
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-70 887	-63 516
Betald skatt		38	408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**203 932**	**193 791**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och placeringar		65 200	-112 868
Förändring av leverantörsskulder		51 468	69 106
Förändring av kortfristiga skulder		-97 627	56 619
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**393 497**	**351 885**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-898 671	-933 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-898 671**	**-933 166**
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring lån		600 000	580 391
Förändring av långa fordringar		-94 826	890
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**505 174**	**581 281**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		**0**	**0**
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

20230504014110

Noter

Not 1
Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter redovisas i den perioden hyran avses.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Avsättningar

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

20230301411

Kassaflödesanalys

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

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

Leasingavtal

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

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB ägs till 100 % av Uppsala Stadshus AB, org.nr 556500-0642 med säte i Uppsala. Uppsala Stadshus AB ägs i sin tur av Uppsala Kommun AB, org.nr 212000-3005 med säte i Uppsala. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB ingår i koncernredovisningen som Uppsala Stadshus AB upprättar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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

Justerat eget kapital
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

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

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

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

Not 2 Leasingavtal – leasegivare

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

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

	2022	2021
Leasingavtal – leasegivare		
Inom ett år	876 617	744 919
Senare än ett år men inom fem år	1 988 636	1 670 718
Senare än fem år	875 576	678 473
	3 740 829	**3 094 109**
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	791 953	703 147
	791 953	**703 147**

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift inklusive fastighetsadministration	241 272	194 871
Reparation och underhåll	36 524	31 268
	277 796	**226 139**

Not 4 Leasingavtal

Under året har avtal gällande operationell leasing av bilar ingåtts.
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 417 tkr (4 388 tkr).
Nytt hyresavtal på kontorslokaler har tecknats och sträcker sig till 2030.
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Inom ett år	4 475	3 495
Senare än ett år men inom fem år	21 701	2 535
Senare än fem år	10 405	0
	36 580	**6 029**

Not 5 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	200	283
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	155	280
Skatterådgivning	100	72
Lekmannarevision	70	70
Övriga tjänster	80	184
	605	**890**
Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	294	643
	294	**643**

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	32	34
Män	55	56
	87	**90**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 548	1 345
Avgångsvederlag tidigare verkställande direktör	-70	-428
Övriga anställda	43 923	42 508
	45 401	**43 424**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	788	370
Pensionskostnader för övriga anställda	4 311	4 574
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 304	13 937
	19 404	**18 881**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**64 804**	**62 305**

20230504141

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43%	43%
Andel män i styrelsen	57%	57%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	37%	38%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	63%	62%

Avtal om avgångsvederlag

Enligt anställningsavtal har vd en uppsägningstid från sin sida om sex månader. Från bolagets sida är uppsägningstiden sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida ska ersättning motsvarande tolv månader utbetalas månadsvis.

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	6 614 843	6 360 888
Inköp	3 183	167 829
Försäljningar/utrangeringar	-38 848	-33 246
Omklassificeringar	362 658	119 372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 941 836**	**6 614 843**
Ingående avskrivningar	-1 164 118	-989 100
Försäljningar/utrangeringar	11 054	12 933
Årets avskrivningar	-204 185	-187 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 357 249**	**-1 164 118**
Ingående nedskrivningar	-42 633	-27 133
Återförda nedskrivningar	35 165	0
Årets nedskrivningar	-37 000	-15 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-44 468**	**-42 633**
Utgående redovisat värde	**5 540 119**	**5 408 092**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	5 540 119	5 408 092
Verkligt värde	11 054 674	8 163 158

Fastighetsvärdering genomförd med hjälp av en diskonterad kassaflödesvärdering. Värderingen är genomförd internt och sedan stickprovskontrollerad av oberoende värderingsman. Väsentliga antaganden inkluderar normaliserade driftnetton och med utgångspunkt från 2023 års prognostiserade kassaflöden vilka utgår från kontrakterade hyror 2023 och framåt.

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

20230530-415

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	515 472	449 741
Inköp	8 007	17 268
Försäljningar/utrangeringar	-1 114	-495
Omklassificeringar	96 271	48 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**618 636**	**515 472**
Ingående avskrivningar	-123 038	-90 398
Försäljningar/utrangeringar	422	191
Årets avskrivningar	-40 276	-32 831
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-162 892**	**-123 038**
Utgående redovisat värde	**455 744**	**392 434**

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	6,00%	5,00%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	97,00%	97,00%

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till Uppsala kommun	65 179	57 487
Räntekostnader till kreditinstitut	5 703	6 040
Övriga räntekostnader och avgifter	19	-11
	70 902	**63 516**

20230504074115

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	-94 826	0
Överavskrivningar inventarier	54 300	40 000
	-40 526	**40 000**

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	0	2 507
Förändring av uppskjuten skatt	-15 062	279
Totalt redovisad skatt	**-15 062**	**2 786**

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
		Belopp		**Belopp**
Redovisat resultat efter finansiella poster		99 637		81 721
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-20 525	20,6	-16 835
Ej avdragsgilla kostnader	20,6	-21	20,6	-12
Ej skattepliktiga intäkter	20,6	3	20,6	0
Bokföringsmässiga avskriv. på byggnader	20,6	-42 415	20,6	-39 026
Skattemässiga avskriv. på byggnader	20,6	36 272	20,6	33 888
Nedskrivning byggnader	20,6	-378	20,6	-3 193
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	20,6	13 243	20,6	0
Direktavdrag skattemässig reparation	20,6	20 521	20,6	26 987
Uppskjuten skatt avs. temporära skillnader	20,6	-15 062	20,6	279
Skatt hänförlig till tidigare år	20,6	0	21,4	2 507
Effekt av koncernbidrag	20,6	-19 534	20,6	0
Överavskrivningar inventarier	20,6	11 186	20,6	8 240
Effekt av underskottsavdrag	20,6	0	20,6	-5 869
Skattemässig utrangering	20,6	5 052	20,6	0
Bokföringsmässig utrangering	20,6	-5 725	20,6	-4 180
Skattereduktion	20,6	2 322	20,6	0
Redovisad effektiv skatt	**15,12**	**-15 062**	**-3,41**	**2 786**

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-15 062	-15 062
	0	**-15 062**	**-15 062**

2021

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	2 786	0	2 786
	2 786	**0**	**2 786**

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-73 464	-15 062	-88 527
	-73 464	**-15 062**	**-88 527**

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 285 035	705 296
Upparbetat under året	887 481	748 069
Omklassificeringar	-458 929	-168 330
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 713 587**	**1 285 035**
Utgående redovisat värde	**1 713 587**	**1 285 035**

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 791	55 791
Tillkommande fordringar	94 826	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**150 617**	**55 791**
Utgående redovisat värde	**150 617**	**55 791**

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Investeringsmoms	0	890
Investeringsmoms, kortfristig del	0	-890
	0	**0**

20230501141R

Not 17 Checkräkningskredit - koncernkonto

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	350 000	350 000
Utnyttjad kredit uppgår till	220 921	192 187

Not 18 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Investeringsmoms	287 294	210 789
Saldo på skattekonto	1	0
Moms	4 653	20 558
Investeringsmoms att jämka, kortfristig del	0	890
	291 947	**232 238**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	0	27
Förutbetalda kostnader	13 688	11 281
	13 688	**11 308**

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	10 000	1 000
	10 000	

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	411 882
överkursfond	538 450
årets vinst	125 101
	1 075 433
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 075 433
	1 075 433

70230501411

Not 22 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	271 300	217 000
	271 300	**217 000**

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	73 464	76 250
Årets avsättningar	15 062	0
Under året återförda belopp	0	-279
Skatt hänförlig till tidigare år	0	-2 507
Belopp vid årets utgång	**88 527**	**73 464**

Not 24 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	600 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun	3 700 000	2 900 000
	4 300 000	**3 500 000**
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till Uppsala kommun	1 500 000	1 600 000
	1 500 000	**1 600 000**

Not 25 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6 400 mnkr (5 800 mnkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	5 200 000	4 500 000
Skulder till kreditinstitut	600 000	600 000
	5 800 000	**5 100 000**
Kortfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	600 000	500 000
Skulder till kreditinstitut	0	200 000
	600 000	**700 000**

20230504014720

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna semesterlöner	3 367	3 455
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	1 036	1 086
Upplupna räntekostnader	2 508	2 557
Upplupna kostnader avgångsvederlag	0	118
Upplupna kostnader	15 704	13 354
	22 615	**20 570**

Not 27 Övriga ej kassapåverkande poster

	2022-12-31	2021-12-31
Utrangering	28 486	20 617
	28 486	**20 617**

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Hanna Victoria Mörck
Ordförande

Jonas Petersson
Vice ordförande

Andreas Larsson

Göran Hedefalk

Babiker El-Obeid

Kristina Paldanius Engström

Fredrik Hultman

Maris Rasul

Lena Stray Schläger

Mikael Carstensen
Verkställande direktör

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

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

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 29–50 i detta dokument.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Kommun Skolfastigheter 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

20230504014222

20230530-01:23

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 dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 5–28 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

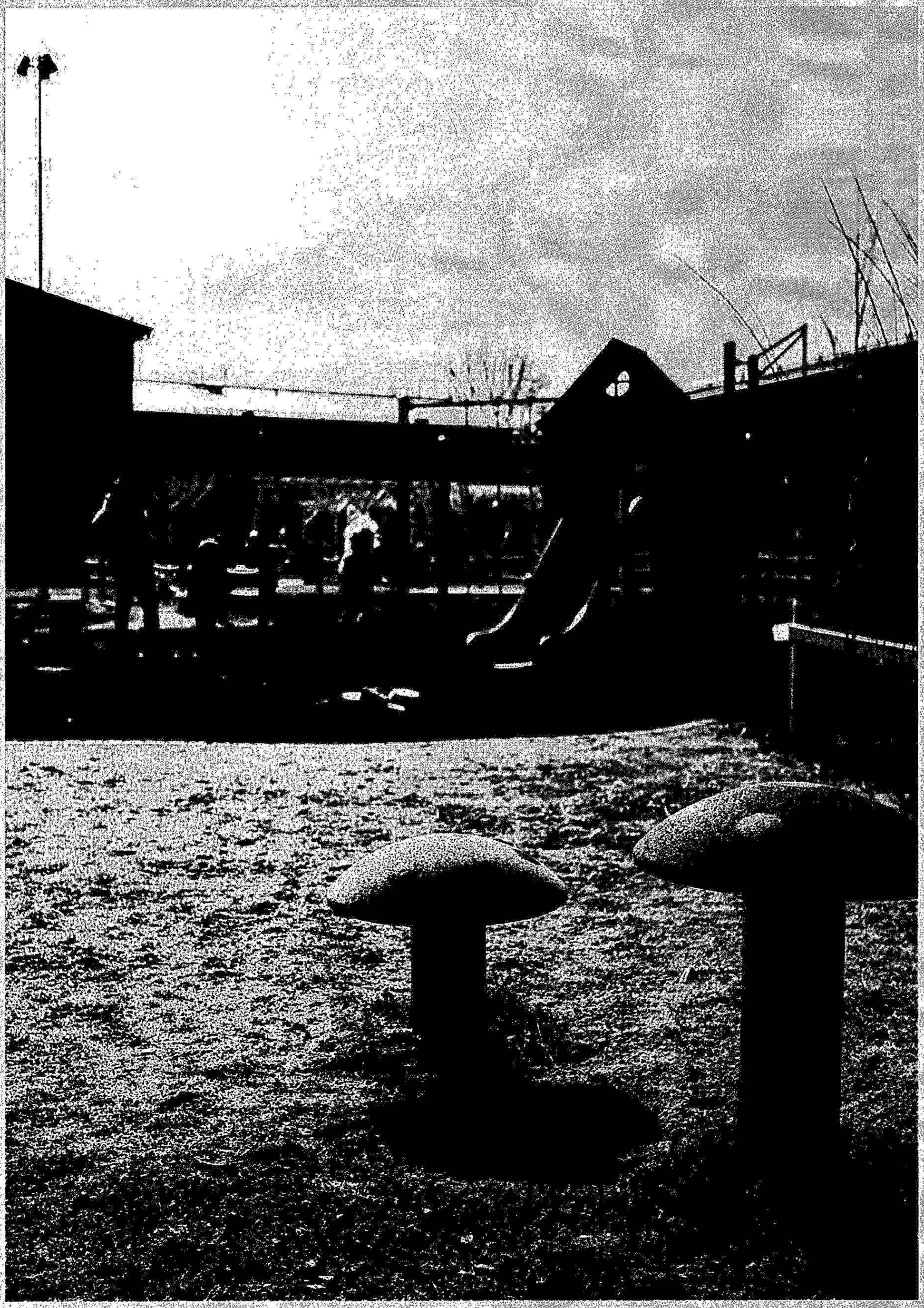
Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

20230530 01424



SKOL FASTIG HETER

20230504 01425

20230504014426

Omslagsbild: Tunaparkens förskola
Bilder: Anders Tukler, Göran Ekeberg, Jeanette Hägglund.

20230504013427

Salagatan 18A
753 30 Uppsala
info@skolfastigheter.se
Telefon: 018-727 40 30

www.skolfastigheter.se

SKOLFASTIGHETER – EN DEL AV UPPSALA KOMMUN

SKOL FASTIG HETER

Lägger grunden. Bygger framåt.

20230504014238

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: Hanna Victoria Mörck
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala kommun
Befattning: Ordförande
Datum och tid: 2023-02-21 15:51:53 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3007f870d0564270a92ab2fd76b1fad1

Underskrift 2

Namn: Jonas Petersson
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Centerpartiet
Datum och tid: 2023-02-21 18:11:48 GMT+01:00
Transaktions-ID: 2dbc8c70d3314606b481609a4387c59c

Underskrift 3

Namn: Andreas Larsson
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala skolfastigheter AB
Befattning: Ledamot i styrelsen
Datum och tid: 2023-02-21 19:57:50 GMT+01:00
Transaktions-ID: b8cb9b8c70e7475096477a081b407484

Underskrift 4

Namn: Göran Hedefalk
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2023-02-22 11:39:20 GMT+01:00
Transaktions-ID: 05fb1fcd9f154504bbdddd10d91ca1f1

Underskrift 5

Namn: Babiker El-obeid
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2023-02-23 10:13:15 GMT+01:00
Transaktions-ID: 48c2b66a336b41809a88781e356b2a5c

Underskrift 6

Namn: Kristina Paldanius Engström
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Skolfastigheter AB
Befattning: Styrelseledamot
Datum och tid: 2023-02-23 11:01:46 GMT+01:00
Transaktions-ID: 1b736c04ed374120a361d15acfa67435

Underskrift 7

Namn: Fredrik Hultman
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2023-02-23 11:10:54 GMT+01:00
Transaktions-ID: f092900e0f94439888a1cab46f608a5d

Underskrift 8

Namn: Maris Rasul
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2023-02-23 11:12:29 GMT+01:00
Transaktions-ID: 4736d539da1540d2bf0de3c3e38b33c7

Underskrift 9

Namn: lena schläger
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala kommun Kristdemokraterna
Befattning: Ledamot
Datum och tid: 2023-02-23 11:44:02 GMT+01:00
Transaktions-ID: 6efcf56ecec24a3e9dc4edee01fe7666

Underskrift 10

Namn: Mikael Carstensen
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala kommun Skolfastigheter AB
Befattning: VD
Datum och tid: 2023-02-23 12:01:47 GMT+01:00
Transaktions-ID: c645fcc37cb544a3a4be305e8084c59a

Flera personer har skrivit under dokumentet än vad som kan visas här. Alla underskrifter visas i Signaturpanelen, totalt antal: 12

KOPIA

20230504011429

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB för år 2022. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 29-50 i detta dokument.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Kommun Skolfastigheter 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.

20230504013430

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

20230504014131

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID ***2023-02-24 17:34:19 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT

Datum

Maria Wigenfeldt

Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID ***2023-02-24 17:34:53 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Maria Josefine Jernebring

Datum

Lina Jernebring

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ML