

# Årsredovisning

för

## Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB

556457-1452

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-25. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### **Elektroniskt underskriven av:**

Peder Granath, Styrelseledamot  
2026-03-27

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

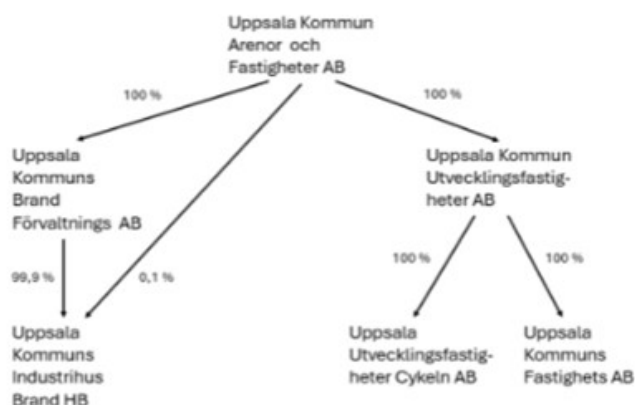
### Information om verksamheten

Uppsala kommun arenor och fastigheter AB är en underkoncern inom Uppsala kommuns bolagskoncern. Bolaget har två huvuduppgifter, dels att tillhandahålla samhällsfastigheter som stärker Uppsala och Uppsala kommuns verksamhet, dels att driva och utveckla platser för upplevelser och folkhälsa. Genom innovation, samverkan, nya arbetssätt och digitalisering strävar bolaget efter att skapa maximal affärsmässig samhällsnytta med en hög kostnads- och intäktseffektivitet. Vi äger och förvaltar fastigheter avsedda för Uppsala kommunkoncerns verksamhet i hela den geografiska kommunen, både i stad och landsbygd. Beståndet består främst av lokaler för kultur-, idrotts- och fritidsverksamhet samt rekreation, men omfattar även kontorslokaler, brandförsvarslokaler och ett mindre inslag av kommersiella lokaler som hyrs ut till privata hyresgäster. Bolaget äger och förvaltar även flera kulturhistoriska fastigheter. Vi strävar efter ett långsiktigt hållbart arbete med våra tillgångar och arbetar därför med strategiska fastighetsplaner med tillhörande underhållsplaner för varje objekt. Bolaget vårdar och underhåller sina arenor och fastigheter så att värde och attraktivitet bibehålls eller ökar över tid.

### Ägarförhållande

Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB (UKAF) ägs av Uppsala Stadshus AB (org. nr. 556500-0642). Uppsala Stadshus AB (USAB) är moderbolag i Uppsala kommuns bolagskoncern. Under 2024 beslutade USAB att Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (UTAB) från och med den 1 januari 2025 ska vara ett dotterbolag till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB. Affärsplan och budget för UTAB har integrerats i UKAF:s affärsplan och budget.

### Bolagskoncern fr.o.m. 2025-01-01



Företaget har sitt säte i Uppsala.

## Styrelse och ledning

*Styrelsen hade vid bokslutsdatumet följande sammansättning:*

Ordförande:	Peder Granath (S)
1:e vice ordförande:	Karin Karelius (V)
2:e vice ordförande:	Kristian P Ljungberg (M)
Ledamot	Ingrid Pineiro (S)
Ledamot	Eduardo Manuel Bachelet Pizarro (S)
Ledamot	Anders Forssell (S)
Ledamot	Huseyin Alpergin (V)
Ledamot	Anders Gustafsson (MP)
Ledamot	Staffan Linder (M)
Ledamot	Curt Malmenstedt (C)
Ledamot	Martin Eliasson (KD)
Ledamot	Maria Rosander (SD)
Ledamot	Ingela Marklund (L)
Suppleant	Najat Abdulkadir (S)
Suppleant	Tobias Nordquist (V)
Suppleant	Kenny Jonsson (C)
Suppleant	Peter Edman (M)
Suppleant	Signe Stenund (S)

Ledande befattningshavare/bolagets ledningsgrupp har under 2025 bestått av följande personer:

VD	Thomas Perslund
Vice VD (funktionen borttagen hösten 2025)	Claes Enskär
Ekonomichef	Jennifer Kottorp
Avdelningschef Stab & HR	Fanny Rosling
TF Stabschef (från december 2025)	Helen Ericson
Affärsområdeschef Arena management	Stefan Wittberg
Avdelningschef Service, marknad och kommunikation	Anna Selqvist
Affärsutvecklare	Sofie Blomgren
Ledningsstöd	Lena-Maria Karlsson
Ledningskoordinator	Helene Lundevall

## **Mål och måluppfyllelse**

Kommunfullmäktige har beslutat om bolagsspecifika ägardirektiv för bolaget. Direktivet tydliggör ägarens syn på bolagets roll i Uppsalas långsiktiga utveckling och kompletterar de koncerngemensamma ägardirektiven samt bolagets finansiella ägardirektiv. I dokumentet Mål och budget som årligen antas av kommunfullmäktige, anges fokusmål, uppdrag och indikatorer som ska visa riktningen för bolagets verksamhet. I fokusmålen är de globala agenda 2030-målen integrerade.

Direktiv, fokusmål, uppdrag och indikatorer utgör styrning för bolagets styrelse i arbetet med affärsplan och bolagsmål. Baserat på direktiven har styrelsen, ledningen och medarbetarna tagit fram en målmodell med målområden och bolagsövergripande mål. Bolaget har även utvecklat bolagsspecifika indikatorer. De bolagsövergripande målen bryts ned av verksamheten till verksamhetsmål och förbättringsaktiviteter. Under 2025 har styrelsen beslutat om nya målområden och bolagsövergripande mål som börjar gälla för 2026. Styrningen ska säkerställa att bolaget bidrar till att beslutade strategier, styrande dokument, program och koncerngemensamma fokusmål uppnås. Ett underlag, kallat Kompassen, har tagits fram för att stödja arbetet med och säkerställa implementeringen av exempelvis vision, affärsidé och värdegrund.

Uppföljning av affärsplan och bolagets målmodell sker systematiskt under året. Bolaget tar även årligen fram en hållbarhetsrapport.

### **Vår vision:**

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

### **Affärsidé**

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

### **Arenor och fastigheters verksamhet**

Bolaget är organiserat i två affärsområden: Tillgång och Arena Management samt tre avdelningar; Ekonomi, Stab samt Service, marknad och kommunikation. Per den 31 december 2025 hade bolaget 207 tillsvidareanställda och 78 visstidsanställda medarbetare (de visstidsanställda med varierande tjänstgöringsgrad). Fördelningen mellan kvinnor och män, oavsett anställningsform, var 126 kvinnor och 159 män. Bolaget har flera etablerade samarbeten inom koncernen, både med förvaltningar och bolag och kommunledningskontoret. Bolaget ser positivt på att nyttja koncerngemensamma funktioner.

Arenor och fastigheter äger bland andra de större idrottsarenorna Fyrishov, Studenternas och Gränby Sportfält (där Gränby Ishallar ingår). Fyrishov är ett av Sveriges största besöksmål med cirka en miljon besökare per år och drivs av Arenor och fastigheter i egen regi. Verksamheten håller öppet alla dagar året runt. Verksamhetens höga tillgänglighet och breda utbud bidrar både till en ökad folkhälsa och till näringslivsutveckling i Uppsala. Bolaget sköter även verksamhets- och anläggningsdriften på uppdrag av Idrotts- och Fritidsnämnden i många anläggningar, bland annat Gränby ishallar.

Inom investeringsområdet pågår produktion av ett större projekt – Uppsala simarena i Gränby som kommer vara klar sommaren 2026. Under 2025 stod Uppsala simarena för merparten av bolagets totala investeringsvolym utöver andra projekt som exempelvis hyresgästpassningar och underhåll. Inom Gränby sportfält planeras flera utvecklingsprojekt de kommande åren.

Vidare bidrar bolaget till medborgarnytta och folkhälsa genom till exempel att, på uppdrag av utbildningsförvaltningen, bedriva simskoleundervisning för förskoleklasser på sina två badanläggningar. Sedan hösten 2023 omfattar simskoleundervisningen alla barn i förskoleklass och grundskolans årskurs två.

Under 2025 har bolagets anläggningar besökts i motsvarande utsträckning som under 2024, men med ett mindre tapp för Fyrishov under sommaren i samband med reparation av 50-metersbassängen. Relaterat till Studenternas har Sirius i Allsvenskan under 2025 haft ett publiksnitt på 6743 personer.

Bolaget arbetar med kundperspektivet i fokus vilket gör att frågor som service, nytänkande och utveckling för att underlätta för näringsliv och föreningar är prioriterat. Bolaget har under året fortsatt att arbeta med organisationen för att kunna vara en god sammanhållande kontakt och kunna erbjuda ett samlat gränssnitt för kommunens föreningsliv gällande bokningar och service kring arenor och fastigheter.

Under 2025 har bolaget arbetat vidare med att utveckla sina förutsättningar för digitalt stöd till verksamhet och kund. Året har till stor del präglats av att skapa överblick, förstå nuläget och identifiera behov av struktur och gemensamma arbetsätt, snarare än att genomföra större samordnade digitaliseringsinitiativ.

Digitalisering har under året i huvudsak varit verksamhetsdriven, där affärsområdena utifrån sina behov har initierat olika digitala lösningar. Det centrala arbetet har fokuserat på att skapa bättre förutsättningar för mer genomtänkta beslut, minska personberoenden och tydliggöra ansvar i det digitala arbetet.

Efter flera år av omfattande förändringar har 2025 i praktiken inneburit ett år där konsekvenserna av tidigare initiativ hanterats samtidigt som behovet av stabilare arbetsätt och långsiktig struktur har blivit mer synliga. Arbetet har i stor utsträckning handlat om att få vardagen att fungera och skapa en gemensam bild av nuläget som grund för fortsatt utveckling.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Den 1 januari 2025 förvärvades andelarna i Uppsala kommun utvecklingsfastigheter AB från Uppsala Stadshus AB. Detta för att minska administrativa kostnader och effektivisera fastighetsförvaltningen i bolagets fastighetsbestånd. Andelarna överlämnades genom ett ovillkorat aktieägartillskott på 809 mnkr.

Året inleddes också med att ett av de större projekten, D-hallen i Gränby drabbades av att huvudentreprenören försattes i konkurs. Trots denna utmaning kunde projektet färdigställas enligt tidplan och inom budget.

Bolaget har medverkat i kommunstyrelsens arbete gällande att ta fram en kommunövergripande målbild för evenemang. Under året har bolaget också påbörjat en pilot av en ny hyresmodell på Studenternas fotbollsdel i syfte att förenkla för föreningar, skapa bättre upplevelse för besökare samt kunna arrangera andra evenemang än fotboll på arenan. Detta visades tydligt när första konserten arrangerades på arenan september 2025.

Äventyrsbadet på Fyrishov höll stängt i cirka tre månader, från mitten av juli till mitten av oktober för renovering. Exempel på åtgärder inkluderar byte av reningsanläggningen för äventyrsbassängen, tätning av äventyrsbassängen med ett lager polyurea och utbyte av ventilationen i simhallen.

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

Bolaget har sålt Gamla Uppsala sporthall till Uppsala kommun Skolfastigheter med tillträde den 1 januari 2026. Köpeskillingen uppgick till skattemässigt restvärde per 2025-12-31 vilket var 3 205 825 kr. Även del av Gamla Uppsala 24:17 ingick i affären. Där kommer tillträde ske efter att fastighetsförrättning skett. Köpeskillingen uppgick till 44 779 kr vilket är skattemässigt restvärde per 2025-12-31.

### **Ekonomiskt utfall**

Utfall före finansnetto (rörelseresultat) blev 44 mnkr, vilket var 2,5 mnkr bättre än utfall i budget på 41,5 mnkr.

Bolagets nettoomsättning uppgick till 550 mnkr. Därutöver uppgick aktiverat arbete till 14 mnkr samt övriga rörelseintäkter till 11 mnkr.

Årets resultat för bolaget (efter bokslutsdispositioner) blev ett överskott på 15 mnkr.

### **Investeringar**

Årets investeringar under 2025 uppgick till 584 mnkr.

Den volymmässigt största investeringen under 2025 är Uppsala Simarena i Gränby, 354 mnkr. Under 2025 fick arenan tätt tak, solceller monterades och samtliga stålpoolsbassänger och utomhusbassängen kom på plats. Utvändigt kläddes stommen med plåtfasad och träpanel monterades runt entré. Projektet har under 2025 löpt enligt plan och arenan kommer tas i bruk sommaren 2026.

I fastigheten Skoghall, där bland annat Gata park har sina lokaler har en större hyresgästanpassning på uppdrag av Uppsala kommun utförts, 44 mnkr. Resterande 186 mnkr fördelar sig på ett större antal övriga investeringar innefattande nyinvesteringar, reparation- och underhållsprojekt, hyresgästanpassningar och inköp av inventarier.

### *Fastighetsbeståndet*

Beståndets huvudinriktning är lokaler för kultur-, idrotts- och fritidsverksamhet samt rekreation, men det finns också ett mindre inslag av kommersiella lokaler som hyrs ut till privata hyresgäster. Bolaget äger och förvaltar även flera kulturhistoriska fastigheter.

Fastighetsbeståndet består av 60 fastigheter. Fastigheterna omfattar ca 188 000 kvadratmeter inomhuslokaler och 517 hektar mark.

De egenägda fastigheterna har ett bokfört restvärde om 3 163 mnkr.

En värdering genomfördes vid årsskiftet som indikerade ett marknadsvärde om 5 588 mnkr.

### *Finansiering*

Bolaget finansierar sig via Uppsala kommuns internbank. Per den 31 december 2025 uppgick låneskulden till 3 600 mnkr för bolaget. Koncernkontokrediterna nyttjades vid samma tidpunkt med 97 mnkr. Bolaget har under året genomfört upplåning på sammanlagt 1 100 mnkr och amorterat 750 mnkr vilket ger en nettouplåning på 350 mnkr under perioden.

Räntesats 2024-12-31: 2,1551%

Räntesats 2025-12-31: 2,6240%

Genomsnittlig räntesats under året: 2,4275%

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

Investeringsbehoven är fortsatt stora, och kostnaderna för avskrivningar och räntor väntas öka framöver. Även om ränteläget väntas stabiliseras medför det ökade kostnader allteftersom äldre lån omsätts till nya räntenivåer. Styrräntan väntas vara oförändrad under 2026, för att sedan öka något under 2027. Risker kopplat till räntor och långfristiga skulder hanteras genom efterlevnad av bolaget genom efterlevnad av kommunens finanspolicy och finansiella riktlinjer i samverkan med kommunens finanssenhet.

Arenor och fastigheter arbetar nästan uteslutande på beställning från Uppsala kommun, som också är bolagets dominerande hyresgäst. Detta innebär att bolaget har begränsad exponering för de risker som normalt finns inom fastighetsbranschen. Dock äger bolaget vissa fastigheter där marknadsexponeringen är större, med en osäkerhet hos potentiella hyresgäster kring arbets- och kontorsmarknaden. Den historiskt höga inflationstakten med ökade marknadsräntor som följd har lett till delvis ökade hyresnivåer.

De senaste årens kostnadsutveckling och nya räntenivåer normaliseras och i takt med att samhället anpassar sig till ett nytt ekonomiskt normalläge med högre kostnadsnivåer återstår att se hur hushållen väljer att konsumera evenemang och upplevelser. De senaste årens höga inflationsutveckling, höga ränteläge och låg tillväxt har inneburit reala lönesänkningar för en stor andel av hushållen vilket påverkat konsumtionen negativt. 2026 väntas tillväxttakten återhämta sig även om det råder fortsatt osäkerhet kring utvecklingen i den globala ekonomin. Bolaget bedömer att det under 2026 finns fortsatt goda förutsättningar att öka besöksantalet till våra anläggningar och bidra till att våra föreningar och arrangörer kan skapa attraktiva evenemang.

### *Avtagande folkökning och förändrad befolkningsstruktur*

En förändrad befolkningsstruktur kan komma att påverka efterfrågan på tillgång till vissa fastigheter, inte minst badanläggningarna. Ett flertal varma bassänger har stängts över tid. Kombinationen färre bad och en ökad efterfrågan till följd av befolkningstillväxt och ändrade åldersstrukturer har medfört ett ökat tryck på befintliga verksamheter.

I augusti 2026 planeras Uppsala simarena stå färdig, vilket kommer möta delar av behovet.

En fortsatt utveckling inom badområdet krävs för att möta kommuninvånarnas och marknadens efterfrågan. För att utveckla god vattenvana och därefter simkunnighet krävs utvecklade badanläggningar med hög tillgänglighet och ett brett, anpassat utbud för olika åldrar, förutsättningar och kunskapsnivåer i en säker och trygg badmiljö. Bolaget verkar för att fördelningen av tillgängliga resurser sker på ett jämställt sätt både för besökare och för medarbetare och tillser att hela verksamhetsområdet simkunskap vidareutvecklas. Detta är viktigt för att motverka den märkbara ojämlikhet som finns mellan individer, bostadsområden, ålder och härkomst.

#### *Globalisering, teknikutveckling och konkurrens*

För att möta den ökade digitaliseringen behöver bolaget intensifiera satsningen på utbildning, så att både medarbetare och verksamheten i stort kan följa med i den tekniska utvecklingen. En alltmer digital miljö ställer också krav på förbättrad och utvecklad kommunikation med kunderna för att möta deras behov. Tillgängligheten på andra språk behöver ökas och utvecklas. Digitaliseringen medför högre förväntningar på att evenemang på plats ska fungera friktionsfritt och erbjuda en optimerad upplevelse, ofta i form av hybridevent. Till skillnad från många andra branscher förväntas besöksnäringen gynnas av AI-utvecklingen genom bland annat nya affärsmodeller och förbättrade besöksupplevelser. Att nyttja ny och hållbar teknik, digitalisering, effektivare arbetssätt och metoder samt intensifierad samordning mellan verksamheters behov blir avgörande för att sport-, fritids- och rekreationsutbudet ska kunna hålla jämn takt med utvecklingen för ett hållbart samhälle. En systeminventering i bolaget har synliggjort brister i överblick, ansvarsfördelning och livscykelhantering av IT-system. Detta har tydliggjort behovet av en mer sammanhållen styrning vid anskaffning, införande och förvaltning av digitala lösningar.

#### *Ojämlikhet, levnadsförhållanden och folkhälsa*

För att motverka ojämlika levnadsförhållanden och främja god folkhälsa kan bolaget, som fastighetsägare av många och stora anläggningar och ytor, aktivt bidra till att vända utvecklingen och hitta gemensamma lösningar inom kommunen. En utmaning ligger i att samtidigt både erbjuda trygghet och säkerhet samt öppna tillgängliga ytor och lokaler för exempelvis spontanidrott. Bedömningen är att behovet av trygga och välkomnande platser som bidrar till att främja folkhälsan ökar. Därför arbetar bolaget för att möjliggöra trygga och inkluderande mötesplatser och evenemang som stärker den sociala gemenskapen och folkhälsan.

#### *Samhällsklimat, hot och demokratins förutsättningar*

Bolaget behöver öka trygghet och säkerhet vid olika sammankomster, både för besökare och medarbetare. Den digitala säkerheten och medvetenheten behöver utvecklas. Uppdaterade drift- och underhållsplaner är väsentligt för att bibehålla fastigheternas värde. Utifrån trygghetsarbete ser vi fortsatt ökad efterfrågan på trygga lokaler med god tillsyn och effektiva lås- och larmlösningar. Det krävs även systematisk kontroll av verksamheten. Genom ökad kontroll kan välfärdsbrott förebyggas, exempelvis vid upphandling och avtalstecknande.

Under året har även ökade krav på informations- och IT-säkerhet aktualiserats. Arbetet inom dessa områden har till stor del bedrivits parallellt i olika delar av organisationen, vilket har belyst behovet av gemensamma principer, tydligare ansvar och ökad samverkan. Behovet av ett mer strukturerat och samordnat angreppssätt har därmed blivit tydligare.

#### *Behov för kultur, idrott och fritid*

Kommunens strategiska planering för lokalförsörjning sker genom årligen beslutade lokalförsörjningsplaner som bedömer behovet tio år framåt. Bolaget har en särskilt viktig roll i att, tillsammans med föreningslivet, analysera och förutse vilka behov som kommer att uppstå inom en 5–10-årsperiod.

I lokalförsörjningsplanen för idrott och fritid visar behovsanalysen att det finns ett fortsatt behov av idrottshallar, konstgräsplaner och simhallar under de kommande åren. Detta behov möts av tidigare beslutade åtgärder. Inom konst och kulturarv, bibliotek och kulturskola finns behov av nya och upprustade lokaler. För fritidslokaler kvarstår ett behov av nya och utvecklade lokaler, men behovet har minskat något jämfört med tidigare lokalförsörjningsplan. Detta beror på den nya befolkningsprognosen som visar på färre barn och ungdomar.

### **Hållbarhetsrapport**

En hållbarhetsrapport som är skild från årsredovisningen finns att läsa på vår hemsida:  
<https://arenorochfastigheter.uppsala.se>

### Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

På våra anläggningar Gottsunda och Fyrishov som bland annat erbjuder bassängbad för allmänheten, bedrivs anmälningspliktig verksamhet enligt § 38 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Bolaget följer och genomför egenkontroll för att uppfylla kraven enligt de allmänna hänsynsreglerna i 2 kapitlet i miljöbalken.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	550 191	512 739	482 315	464 082	296 804
Resultat efter finansiella poster	-42 051	-29 233	-12 528	-18 022	-27 804
Antal anställda	226	222	222	226	210
Nettomarginal (%)	-7,6	-5,7	-2,6	-3,9	-9,4
Soliditet (%)	20,2	5,5	6,9	6,2	5,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	200	40	198 336	-1 778	<b>196 799</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 778	1 778	<b>0</b>
Erhållet ovillkorat aktieägartillskott			808 952		<b>808 952</b>
Årets resultat				15 155	<b>15 155</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200</b>	<b>40</b>	<b>1 005 510</b>	<b>15 155</b>	<b>1 020 905</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 005 510 327
årets vinst	15 154 756
	<b>1 020 665 083</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 020 665 083
	<b>1 020 665 083</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Tkr		<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	550 191	512 739
Aktiverat arbete för egen räkning		14 242	7 946
Övriga rörelseintäkter		10 994	15 913
		<b>575 427</b>	<b>536 598</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-96 931	-92 444
Handelsvaror		-15 026	-12 623
Övriga externa kostnader	5, 6	-76 598	-72 731
Personalkostnader	7	-169 660	-163 249
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-165 641	-150 197
Övriga rörelsekostnader		-7 534	-10 932
		<b>-531 390</b>	<b>-502 176</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>44 037</b>	<b>34 422</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	142	614
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-86 229	-64 268
		<b>-86 087</b>	<b>-63 655</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-42 051</b>	<b>-29 233</b>
Bokslutsdispositioner	10	69 099	24 512
<b>Resultat före skatt</b>		<b>27 049</b>	<b>-4 721</b>
Skatt på årets resultat	11	-11 894	2 943
<b>Årets resultat</b>		<b>15 155</b>	<b>-1 778</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Immateriella anläggningstillgångar</b></i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	324	475
		<b>324</b>	<b>475</b>
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	13	3 162 751	3 018 184
Byggnadsinventarier och maskiner	14	103 638	87 702
Markinventarier, inventarier, datorer	15	69 950	53 976
Pågående nyanläggningar	16	713 158	471 850
		<b>4 049 497</b>	<b>3 631 712</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i koncernföretag	17	821 430	12 478
Fordringar hos koncernföretag	18	201 107	121 976
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	6	6
Andra långfristiga fordringar	20	102 803	105 640
		<b>1 125 346</b>	<b>240 100</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 175 167</b>	<b>3 872 287</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Varulager m m</b></i>			
Råvaror och förnödenheter	21	323	324
		<b>323</b>	<b>324</b>
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		4 423	-1 848
Fordringar hos koncernföretag		3 349	3 354
Aktuella skattefordringar		11 107	11 956
Övriga fordringar		4 403	5 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	5 899	3 514
		<b>29 181</b>	<b>22 557</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 504</b>	<b>22 881</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 204 671</b>	<b>3 895 168</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	23, 24		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		200	200
Reservfond		40	40
		<b>240</b>	<b>240</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		1 005 510	198 336
Årets resultat		15 155	-1 778
		<b>1 020 665</b>	<b>196 558</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 020 905</b>	<b>196 798</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	25	91 584	81 075
<b>Avsättningar</b>	26		
Uppskjuten skatteskuld		60 785	48 891
<b>Summa avsättningar</b>		<b>60 785</b>	<b>48 891</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	27, 28		
Skulder till koncernföretag		2 807 651	2 508 129
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 807 651</b>	<b>2 508 129</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	28		
Förskott från kunder		2	0
Leverantörsskulder		92 491	56 293
Skulder till koncernföretag		1 075 352	936 649
Övriga skulder		16 688	39 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	39 213	28 331
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 223 746</b>	<b>1 060 275</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 204 671</b>	<b>3 895 168</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		44 037	34 422
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	153 220	150 207
Erhållen ränta		142	614
Erlagd ränta		-86 229	-64 268

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

**111 169**                      **120 974**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete		1	167
Förändring av kundfordringar		-6 271	14 586
Förändring av kortfristiga fordringar		-353	2 797
Förändring av leverantörsskulder		36 198	22 921
Förändring av kortfristiga skulder		77 271	22 109

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**218 015**                      **183 555**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	490
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-570 852	-342 479
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	400
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		2 837	-41 966

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-568 015**                      **-383 555**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		1 100 000	1 100 000
Amortering av lån		-750 000	-900 000

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**350 000**                      **200 000**

### Årets kassaflöde

**0**                                      **0**

### Likvida medel vid årets slut

**0**                                      **0**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Immateriella tillgångar

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

#### Anläggningstillgångar

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

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

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

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

#### Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	3-5 år
---	--------

#### Låneutgifter

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

## **Finansiella instrument**

### ***Andelar i dotterföretag***

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

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

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

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

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

### **Leasingavtal**

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

### **Varulager**

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip.

### **Inkomstskatter**

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

### ***Uppskjuten skatt***

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

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

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

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

### **Aktuell skatt**

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

### **Avsättningar**

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

### **Offentliga bidrag**

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

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Nettomarginal (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Soliditet (%)

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

### **Uppskattningar och bedömningar**

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

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

## Not 2 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ansvar som bolagsman i handelsbolag</b>		
Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	9 473	5 789
	<b>9 473</b>	<b>5 789</b>

## Not 3 Uppgifter om moderföretag

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

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

## Not 4 Försäljning till koncernbolag

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Av total nettoomsättning</b>		
Försäljning till koncernbolag %	85	84
	<b>85</b>	<b>84</b>

## Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 3 772 tkr.

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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Inom ett år	3 901	3 065
Senare än ett år men inom fem år	5 094	5 978
	<b>8 995</b>	<b>9 043</b>

### Not 6 Arvode till revisorer

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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	411	363
Skatterådgivning	367	226
	<b>778</b>	<b>589</b>
<b>Lekmannarevision</b>		
Revisionsuppdrag	135	311
	<b>135</b>	<b>311</b>
<b>Övriga</b>		
Övriga tjänster	0	85
	<b>0</b>	<b>85</b>
<b>Not 7 Anställda och personalkostnader</b>		
	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	95	97
Män	131	125
	<b>226</b>	<b>222</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 417	2 285
Övriga anställda	114 793	102 794
	<b>117 210</b>	<b>105 079</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	510	525
Pensionskostnader för övriga anställda	12 507	22 462
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	36 278	32 697
	<b>49 295</b>	<b>55 684</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>166 506</b>	<b>160 763</b>

### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	40 %	35 %
Andel män i styrelsen	60 %	65 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	56 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	44 %

### Avtal om avgångsvederlag

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

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga ränteintäkter	142	614
	<b>142</b>	<b>614</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till Uppsala Kommun	-86 190	-64 196
Övriga räntekostnader	-39	-72
	<b>-86 229</b>	<b>-64 268</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Erhållna koncernbidrag	79 609	38 622
Förändring av överavskrivningar	-10 510	-14 110
	<b>69 099</b>	<b>24 512</b>

### Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-11 894	2 943
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-11 894</b>	<b>2 943</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2025-01-01 -2025-12-31		2024-01-01 -2024-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Rörelseresultat efter finansiella		-42 051		-29 233
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	8 662	20,6	6 022
Ej avdragsgilla kostnader	1,6	662	-3,1	-916
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	11	0,7	194
Överavskrivningar	5,1	2 165	9,9	2 907
Temporära skillnader	-28,3	-11 894	10,1	2 943
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-69,7	-29 303	-90,8	-26 554
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	90,1	37 901	90,0	26 303
Koncernbidrag	-39,0	-16 399	-27,2	-7 956
Ej avdragsgillt räntenetto	-8,8	-3 699	0,0	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-28,3</b>	<b>-11 894</b>	<b>10,1</b>	<b>2 943</b>

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 947	2 947
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 947</b>	<b>2 947</b>
Ingående avskrivningar	-2 472	-1 561
Årets avskrivningar	-151	-911
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 623</b>	<b>-2 472</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>324</b>	<b>475</b>

### Not 13 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 855 424	3 782 665
Inköp	41 464	21 281
Försäljningar/utrangeringar	-1 116	-660
Omklassificeringar	245 350	52 138

<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 141 122</b>	<b>3 855 424</b>
Ingående avskrivningar	-837 240	-708 944
Försäljningar/utrangeringar	654	286
Årets avskrivningar	-141 784	-128 582
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-978 370</b>	<b>-837 240</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 162 751</b>	<b>3 018 184</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	3 162 751	3 018 184
Verkligt värde	5 588 420	5 298 399

**Not 14 Byggnadsinventarier och maskiner**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	167 000	136 718
Inköp	6 445	3 905
Försäljningar/utrangeringar		0
Omklassificeringar	23 473	26 377
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>196 918</b>	<b>167 000</b>
Ingående avskrivningar	-79 297	-66 748
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-13 982	-12 550
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 279</b>	<b>-79 297</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 638</b>	<b>87 702</b>

**Not 15 Markinventarier, inventarier och datorer**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 617	95 018
Inköp	9 407	14 732
Försäljningar/utrangeringar	0	-254
Omklassificeringar	16 294	4 120
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>139 318</b>	<b>113 617</b>
Ingående avskrivningar	-59 641	-51 704
Försäljningar/utrangeringar		218
Årets avskrivningar	-9 727	-8 155
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-69 368</b>	<b>-59 641</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 950</b>	<b>53 976</b>

**Not 16 Pågående nyanläggningar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående nedlagda kostnader	471 850	251 924
Inköp	526 425	302 561
Omklassificeringar	-285 118	-82 635
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>713 158</b>	<b>471 850</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>713 158</b>	<b>471 850</b>

**Not 17 Andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Antal aktier	Bokfört värde
Uppsala Kommun			
Utvecklingsfastigheter AB	100%	5 650	808 952
Uppsala Kommuns Brand Förvaltnings AB	100%	1 000	12 100
Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	0,1%		378
			<b>821 430</b>

	Org.nr	Säte
Uppsala Kommun		
Utvecklingsfastigheter AB	556162-6606	Uppsala
Uppsala Kommuns Brand Förvaltnings AB	556396-3403	Uppsala
Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	969643-4480	Uppsala

**Not 18 Långfristiga fordringar hos koncernföretag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	121 976	87 224
Tillkommande fordringar	79 131	34 752
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>201 107</b>	<b>121 976</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>201 107</b>	<b>121 976</b>

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i SCR Svensk Camping

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6	6
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

**Not 20 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	105 640	63 643
Tillkommande fordringar	63 336	66 994
Avgående fordringar	-66 173	-16 108
Omklassificeringar	0	-8 890
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>102 803</b>	<b>105 640</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>102 803</b>	<b>105 640</b>

**Not 21 Varulager**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Råvaror och förnödenheter	323	324
	<b>323</b>	<b>324</b>

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	3 719	3 388
Upplupna intäkter	2 180	126
	<b>5 899</b>	<b>3 514</b>

**Not 23 Antal aktier och kvotvärde**

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

**Not 24 Disposition av vinst eller förlust**

**2025-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 005 510	
årets vinst	15 155	
	<b>1 020 665</b>	

disponeras så att i ny räkning överföres	1 020 665	
	<b>1 020 665</b>	

**Not 25 Obeskattade reserver**

**2025-12-31**

**2024-12-31**

Akkumulerade överavskrivningar	91 584	81 075
	<b>91 584</b>	<b>81 075</b>

**Not 26 Avsättningar**

**2025-12-31**

**2024-12-31**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

Belopp vid årets ingång	48 891	51 835
Årets avsättningar	11 894	0
Under året återförda belopp	0	-2 943
	<b>60 785</b>	<b>48 891</b>

**Not 27 Långfristiga skulder till koncernföretag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Fördelning av långfristiga skulder</b>		
Lån	2 800 000	2 500 000
Övriga skulder	7 651	8 129
	<b>2 807 651</b>	<b>2 508 129</b>

**Not 28 Förfallotider låneskuld till koncernföretag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Låneskuld till Uppsala kommun</b>		
Förfaller inom 1 år	800 000	750 000
Förfaller inom 1-5 år	2 800 000	2 500 000
	<b>3 600 000</b>	<b>3 250 000</b>

**Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna personalkostnader	10 243	8 184
Upplupna pensionskostnader	5 072	4 794
Förskottsbetald hyra	7 496	-345
Förutbetalda intäkter	4 008	4 658
Övrigt	12 394	11 040
	<b>39 213</b>	<b>28 331</b>

**Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivningar	165 641	150 197
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-348
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	463	357
Aktiverat eget arbete	-12 884	0
	<b>153 220</b>	<b>150 207</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 25 mars 2026. Uppsala kommun arenor och fastigheter AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Årsredovisningen beslutades 2026-02-19

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

*Peder Granath*  
Peder Granath  
Ordförande  
2026-02-19  
*Curt Malmenstedt*  
Curt Malmenstedt

*Martin Eliasson*  
Martin Eliasson  
  
2026-02-19  
*Kristian P Ljungberg*  
Kristian P Ljungberg

2026-02-19  
*Karin Karelius*  
Karin Karelius

2026-02-19  
*Ingrid Pineiro*  
Ingrid Pineiro

2026-02-19  
*Eduardo Manuel Bachelet Pizarro*  
Eduardo Manuel Bachelet Pizarro

2026-02-19  
*Anders Forssell*  
Anders Forssell

2026-02-19  
*Huseyin Alpergin*  
Huseyin Alpergin

2026-02-19  
*Anders Gustafsson*  
Anders Gustafsson

2026-02-19  
*Staffan Linder*  
Staffan Linder

2026-02-19  
*Ingela Marklund*  
Ingela Marklund

2026-02-19  
*Maria Rosander*  
Maria Rosander

2026-02-19  
*Thomas Perslund*  
Thomas Perslund  
Verkställande direktör  
2026-02-19

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-02-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Helene Westberg*  
Helene Westberg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

*Erik Svenson*  
Erik Svenson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala kommun Arenor & Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala kommun Arenor & Fastigheter AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den 20 februari 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Erik Svenson  
Auktoriserad revisor