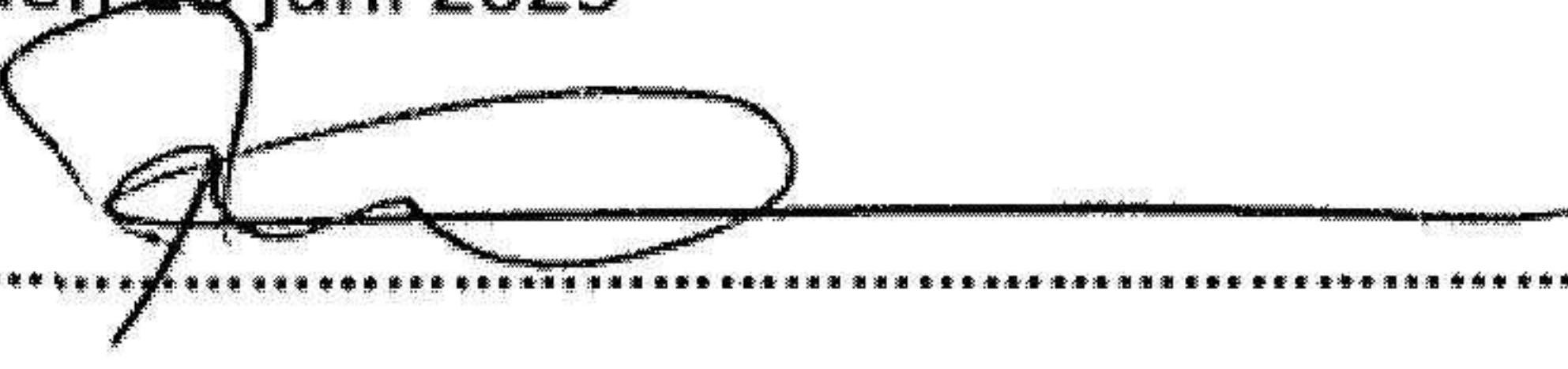


Fastställelseintyg årsredovisning

Undertecknad verkställande direktör i Upplands-Bro Kommunfastigheter AB, 556687-2841, intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Kungsängen den 18 juni 2025

Underskrift.....

Fredrik Rönnlycke Westermark

Namnförtydligande.....

ank=20250707;2025071004653

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

1 (19)

Styrelsen och verkställande direktören för Upplands-Bro Kommunfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB är ett av Upplands-Bro Kommunföretag AB (5566872932, säte Upplands-Bro kommun, Stockholms län) helägt aktiebolag.

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ingår i en koncern. Moderbolaget Upplands-Bro Kommunföretag AB ägs till 100 procent av Upplands-Bro kommun. I koncernen ingår ytterligare ett systerbolag, AB Upplands-Brohus. Upplands-Bro Kommunfastigheter köper teknisk och administrativ förvaltning av AB Upplands-Brohus. Bolaget har ingen egen personal anställd. Den administrativa förvaltningen sker från Upplands-Brohus huvudkontor i Kungsängen.

Bolaget styrs av en styrelse vald av kommunfullmäktige i Upplands-Bro kommun och speglar den politiska mandatfördelningen i kommunen. Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs på ett år i taget. Fastighetsbeståndet utgörs av kommunala verksamhetslokaler fördelade på skolor 70 308 m² (70 308 m²), förskolor 15 049 m² (15 049 m²) och övrigt 15 496 m² (16 259 m²). I beståndet finns även skolor och förskolor som hyrs ut till privata aktörer, 1 467 m² (1 467 m²) samt kommersiella lokaler om 665 m² (665 m²). Totalt uppgår beståndet till 102 320 m² (103 083 m²). Bolaget utför, på uppdrag av kommunen, drift- och underhåll av andra kommunala fastigheter.

Investeringar

Under 2024 har totalt 31,8 mnkr (29,2 mnkr) investerats i pågående om- och nybyggnationer samt renoveringar. Vidare har projekt omfattande 41,1 mnkr (6,2 mnkr) färdigställts vilket avser komponentunderhåll och verksamhetsanpassningar.

Sammanlagt finns 21,1 mnkr (34,5 mnkr) nedlagt på pågående projekt vid årets slut. Projekten avser komponentunderhåll och verksamhetsanpassningar. Bland de pågående projekten finns upprustning av Bro simhall och ventilation UBG samt ombyggnad Härneviskolan.

Under året har investeringar gjorts i fordon om 1 899 tkr (0 tkr). Försäljning av alla bolagets inventarier har gjorts per 2024-12-31 till AB Upplands-Brohus.

Likviditet och finansiering

De likvida medlen, kassa och bank, uppgick per den 31 december 2024 till 31,4 mnkr (34,5 mnkr). Kontot ingår i koncernkonto och har en internkredit om 0 mnkr (12 mnkr).

Räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 832,0 mkr (832,0 mnkr). Den genomsnittliga räntan på utestående lån uppgick till 2,0% (1,83%).

Soliditeten var vid årets slut 2,9% (2,8%).

Fastigheterna

Fastigheternas bokförda värde per 2024-12-31 uppgår till 814 mnkr (806,2 mnkr).

ank=20250707:2025071004633

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	106 533	95 787	112 769	101 613	101 308
Resultat efter finansiella poster	1 360	-31	484	501	-427
Balansomslutning	899 358	905 562	928 482	922 998	947 782
Soliditet (%)	2,9	2,8	2,5	2,7	2,6
Avkastning på totalt kap. (%)	2,2	1,6	1,4	1,2	1,1
Avkastning på eget kap. (%)	5,3	-0,1	2,1	2,0	-1,7

Prissättningen av verksamhetslokaler sker med en självkostnadsprincip enligt det ramavtal som finns mellan Upplands-Bro kommun och bolaget. Hyresmodellen består av en drift- och en underhållsschablon samt kapitalkostnader. Driftschablonen är satt av ägaren till 251 kr/m² och underhållsschablonen 73 kr/m². Fastighetsbeståndet är till stor del byggt under 60/70-talet. Driftschablonen räcker inte till den löpande förvaltningen vilket har medfört att underhållsmedel omfördelas för att täcka driftkostnader. Det av ägaren uppsatta avkastningskravet på eget kapital, 3,7%, uppnås inte på grund av höga kostnader för fastighetsskötsel där höga kostnader för snöröjning står ut.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tryggare hyresgäster

Den upplevda personliga tryggheten och säkerheten i anslutning till verksamhetslokalerna har ökat. Flera olika aktiviteter har bidragit till den positiva utvecklingen. Trygghet är en aspekt som till stor del kan påverkas i samarbete med andra. Under året har trygghetsvandringar genomförts tillsammans med kommunen och dess medborgare. Där otrygga platser har identifierats har åtgärder vidtagits i syfte att öka upplevelsen av trygghet.

Hyresgästdialoger

Den löpande dialogen med hyresgästerna i form av förvaltningsmöten är prioriterad då det är ett viktigt forum att möta behovet av löpande information. Ett nyhetsbrev har också getts ut med fyra nummer under året. Även under denna sommar har feriearbetarna inom Bro utveckling som går under namnet Ung Kraft gjort goda insatser i den yttre miljön på skolor och förskolor.

Underhåll av beståndet

Upplands-Bro Kommunfastigheter har stora utmaningar framför sig för att utveckla beståndet hållbart. En av utmaningarna är att rusta upp 60/70-talsbeståndet. Stor vikt läggs på att renovera hållbart, både ekologiskt, socialt och ekonomiskt. I det arbetet är och kommer fortsatt energieffektiviseringar att vara högt prioriterade. Detta arbete innebär också att i den mån det är möjligt bygga bort otrygga platser. I beståndet finns ett antal större fastigheter som har ett omfattande underhållsbehov. Det gäller till exempel simhallen i Bro samt Ekhammarsskolan i Kungsängen. Vidare är Lillsjö- och Finnstaskolan i behov av nya takkonstruktioner då de befintliga inte uppfyller gällande krav, vilket konstaterades i samband med förstudier avseende byte av takbeläggning.

Under 2024 har utredningar genomförts i syfte att undersöka möjligheten att utöka antalet elevplatser på Härneviskolan samt Ekhammars- och på Lillsjöskolan.

Miljödiplomerade

Vi är stolta över att vara en del i Upplands-Bro kommuns miljöarbete. Sedan 2019 är kommunen och bolagen miljödiplomerade. Under året har en ny miljö- och klimatstrategi antagits för kommunen. Bolaget har i enlighet med den satt mål för hur man ska vara med och bidra till kommunens strävan efter att vara en klimatneutral organisation och att halvera sina egna klimatutsläpp till år 2030. Abonnemangen för energiförbrukningen innehar hyresgästen, Upplands-Bro kommun. Program för energieffektivisering i fastigheterna har tagits fram och under året har åtgärder i form av till exempel tidstyrning av ventilationen genomförts i dialog med verksamheterna.

Alla verksamheter har sedan flera år tillbaka förutsättningar att sortera sitt avfall i alla fraktioner.

I nyproduktioner och ombyggnationer använder vi "Byggvarubedömningen" som ett verktyg för att kunna bygga giftfritt och hållbart. Under året har inga nyproduktionsprojekt pågått men ett cirkulärt tänk präglat vägvalen i de underhållsåtgärder som har genomförts.

Värdering av befintligt fastighetsbestånd

Under senare delen av räkenskapsåret har en marknadsvärdering av bolagets fastighetsbestånd utförts. Detta utförs normalt inte men har gjorts detta år som en förberedelse för en överlåtelse av verksamhet och fastigheterna till Upplands-Bro Kommun. Fastighetsbeståndet värderas till 900 mnkr.

Ny VD för bolaget

Sedan 2007 när bolaget bildades har VD-posten innehafts av systerbolagets Upplands-Brohus VD. Under våren beslutade ägaren att posten skulle innehas av kommunens fastighetschef. I början av december utsåg styrelsen Fredrik Rönnlycke Westermark till VD för bolaget.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kommunfullmäktige har under februari 2025 beslutat att AB Upplands-Bro Kommunfastigheters fastighetsbestånd skall köpas av Upplands-Bro Kommun under april 2025. Detta kommer att medföra förändringar stora förändringar för bolaget då alla tillgångar och skulder i bolaget kommer att överlåtas till Upplands-Bro Kommun.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 486 565
årets vinst	406 978
	15 893 543
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 893 543
	15 893 543

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans	10 000	15 487		25 487
Årets resultat			407	407
Utgående balans	10 000	15 487	407	25 894

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

4 (19)

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning	3, 4		
Hysesintäkter	5	92 561	89 358
Övriga rörelseintäkter		13 972	6 429
Summa nettoomsättning		106 533	95 787
Fastighetskostnader	4		
Underhållskostnader		-6 473	-3 142
Driftskostnader	6, 7	-37 324	-34 944
Fastighetsskatt		-480	-480
Summa Fastighetskostnader		-44 277	-38 566
Driftnetto		62 256	57 221
Fastighetsavskrivningar		-32 475	-32 747
Bruttoresultat		29 781	24 473
Administrationskostnader		-11 007	-11 430
Rörelseresultat		18 774	13 043
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 370	1 352
Räntekostnader Upplands-Bro Kommun		-2 912	-2 912
Räntekostnader		-15 873	-11 514
Summa resultat från finansiella poster		-17 415	-13 074
Resultat efter finansiella poster		1 360	-31
Resultat före skatt		1 360	-31
Skatt på årets resultat	8	-953	2 126
Årets resultat		407	2 095

ank=20250707-2025071004636

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

5 (19)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

	9		
Byggnader och mark	10	814 341	806 245
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	21 079	34 471
		835 420	840 716

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	13	21 171	22 769
		21 171	22 769

Summa anläggningstillgångar**856 592** **863 485****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	4, 5	8 981	1 724
Koncernkonto Upplands-Bro Kommun	4, 5, 14	16 213	34 515
Fordringar hos koncernföretag		6	0
Aktuella skattefordringar		485	5
Övriga kortfristiga fordringar		21	4 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 902	1 662
		27 607	42 077

Kassa och bank

		15 160	0
Summa omsättningstillgångar		42 767	42 077

SUMMA TILLGÅNGAR**899 358** **905 562**

ank=20250707;2025071004637

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

6 (19)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

16

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 000

10 000

10 000**10 000***Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

15 487

13 392

Årets resultat

407

2 095

15 894**15 487****Summa eget kapital****25 894****25 487****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

13, 17

27 175

27 797

Summa avsättningar**27 175****27 797****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

18

832 000

832 000

Summa långfristiga skulder**832 000****832 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

9 989

11 748

Skulder till koncernföretag

4, 5

464

5 772

Övriga kortfristiga skulder

1 260

135

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

19

2 577

2 624

Summa kortfristiga skulder**14 290****20 279****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****899 358****905 562**

ank=20250707:2025071004638

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

7 (19)

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

1 360

-31

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

20

28 916

33 339

Betald skatt

-457

23

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**29 819****33 331****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

0

2 589

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 351

-4 017

Förändring av leverantörsskulder

0

584

Förändring av kortfristiga skulder

-6 055

-22 926

Kassaflöde från den löpande verksamheten**20 413****9 561****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-33 720

-28 764

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

10 165

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-23 555****-28 764****Årets kassaflöde****-3 142****-19 203****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

34 515

53 718

Likvida medel vid årets slut**31 373****34 515**

ank=20250707;2025071004639

Noter

Tkr

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 period som uthyrningen avser. Övriga intäkter redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader mellan skattemässiga värden på tillgångar och skulder och redovisningsmässiga värden. Den temporära skillnaden är hänförlig till anläggningstillgångar. En skattesats på 20,6 % har använts vid beräkningen av uppskjuten skatt.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Byggnader

Markanläggning under mark	25-50 år
Markanläggning ovan mark	15-40 år
Grundläggning, bärande stomme	100 år
Tak och fasad	25-50 år
Installationer	20-50 år
Invändigt bygg	10-15 år
Lokalanpassningar	10 år
Maskiner och fordon	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Upplands-Bro Kommunfastigheter AB blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga 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.

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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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 samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Komponentindelning av fastigheter

Bolagets förvaltningsorganisation har valt att dela in varje enskild byggnad i 38 möjliga komponenter. De fastighetstekniska delarna är grupperade i komponenter utifrån vad bolaget anser som förvaltningsmässigt lämpligt att byta ut eller åtgärda vid samma tidpunkt. Valet att ha byggnad som lägsta nivå är på grund av att det är förvaltningsmässigt mer hanterbart än att åtgärda en hel fastighet eller område. Varje enskild komponents nyttjandeperiod har uppskattats utifrån förvaltningsmässig erfarenhet och relevant branschdokumentation om periodiskt underhåll av fastigheter.

Bedömning av nya projekt

Projekt under 100 tkr kostnadsförs direkt som löpande underhåll. Är projektet större än 100 tkr görs bedömningen om åtgärden omfattar 80 % eller mer av byggnadens komponent. Avser den mindre än 80 % kostnadsförs projektet som löpande underhåll. Annars aktiveras underhållsprojektet i en eller flera lämpliga komponenter beroende på typ av åtgärd och skrivs av under uppskattad nyttjandeperiod.

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

11 (19)

Alla projekt som avser ny- om- eller tillbyggnad aktiveras liksom tidigare. Komponenternas andel uppskattas utifrån projektets kalkyl. Andelarna appliceras på den totala investeringen.

Marknadsvärde

Upplands-Bro Kommunfastigheter bedriver inte sin verksamhet på en öppen marknad. I stort sett är det endast Upplands-Bro kommun som är hyresgäst och tillika ägare av bolaget. Ägaren ställer ett avkastningskrav på bolaget, 3,7 % på eget kapital.

Genom att hyran för lokalerna som kommunen hyr är en självkostnadshyra och inkluderar all risk för den löpande förvaltningen gör bolaget bedömningen att avkastningskravet är marknadsmässigt trots att det i jämförelse kan verka lågt. I och med det uppskattar bolaget att det inte finns några skillnader mellan bokfört värde och marknadsvärde på fastigheterna och därmed inget behov av ned- eller uppskrivningar av fastigheternas värde.

Uppskjuten skatt

Vid 2024 års bokslut finns outnyttjade skattemässiga underskott på 106 018 tkr vilket har gett upphov till en uppskjuten skattefordran på 21,2 mnkr. Vid bokslutsdagen har bedömningen gjorts att det upparbetade underskottet kommer att användas inom överskådlig framtid och därför har fordran tagits upp i balansräkningen.

Not 3 Intäkternas fördelning

	2024	2023
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Lokaler	-92 423	-89 213
Övriga objekt	-138	-144
	-92 561	-89 357
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Teknisk & administrativ förvaltning Upplands-Bro Kommun	-10 089	-6 055
Vinst vid avyttring av tillgång	-3 798	0
Övrigt	-85	-374
	-13 972	-6 429

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

12 (19)

Not 4 Transaktioner med närstående

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB, (556687-2841 säte Upplands-Bro kommun) ägs till 100 % av Upplands-Bro Kommunföretag AB, (556687-2932 säte Upplands-Bro kommun, Stockholms län) var koncernredovisning upprättas. I samma koncern ingår systerbolaget AB Upplands-Brohus.

Inköp av varor och tjänster från närstående

	2024	2023
Inköp av tjänster koncernföretag		
AB Upplands-Brohus	13 688	13 372
Summa	13 688	13 372
Inköp av tjänster närstående		
Upplands-Bro Kommun	1 192	1 292
Summa	1 192	1 292

Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående.

Nedan anges fordringar/skulder från försäljning/inköp av varor/tjänster.

Kortfristiga fordringar på koncernföretag		
AB Upplands-Brohus	6	0
	6	0
Kortfristiga fordringar på närstående		
Upplands-Bro Kommun	8 967	3 076
Upplands-Bro Kommun, Sparbanken koncernkonto	31 373	34 515
	40 340	37 591
Kortfristiga skulder till koncernföretag		
AB Upplands-Brohus, teknisk & administrativ förvaltning	0	0
AB Upplands-Brohus, projektledare	423	414
Upplands-Bro Kommunföretag	0	0
AB Upplands-Brohus vidarefakturering	0	0
AB Upplands-Brohus, leverantörsskulder	41	5 359
	464	5 772
Kortfristiga skulder till närstående		
Upplands-Bro Kommun, leverantörsskulder	1 373	1 382
Upplands-Bro Kommun, reserveringar övrigt	169	134
Upplands-Bro Kommun, förskottsbetalda hyror	0	18
	1 542	1 534

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Inköp och försäljning mellan koncernföretag	%	%
Inköp	25,00	27,00
Försäljning	3,22	0,00

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

13 (19)

Not 5 Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen av uthyrda lokaler. Majoriteten av hyresavtalen har en uppsägningstid på 9 månader.

Framtida hyresintäkter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara hyresavtal:

	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	69 545	69 724
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	2 567	2 307
	72 112	72 031

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Lokal administration	1 309	840
Fastighetsskötsel	14 758	14 475
Uppvärmning	366	400
El	742	845
Reparationer	12 882	11 108
Vatten	146	141
Fastighetsförsäkring	867	1 044
Inhyrda lokaler	6 253	6 092
	37 323	34 945

Not 7 Arvode till revisorer

	2024	2023
Revisionsuppdraget	422	251
Övriga tjänster	68	0
	490	251

ark=20250707-2025071004645

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

14 (19)

Not 8 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt för året	23	23
Uppskjuten skatt (20,6%)	-975	2 103
Totalt redovisad skatt	-952	2 126

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 360		-31
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-280	20,60	6
Ej avdragsgilla kostnader		0		1
Ej skattepliktiga intäkter		2		-2
Justering avseende skatter för föregående år		23		23
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		0		1 162
Skillnad redovisningsmässiga & skattemässiga avskrivningar		0		-1 007
Ej avdragsgill räntekostnad		-668		-162
Övrig		0		1
Omvärdering uppskjuten skatt		-29		0
Redovisad effektiv skatt	70,06	-953	74,48	23

Not 9 Aktiverad ränta avseende materiella anläggningstillgångar

I materiella anläggningstillgångars ackumulerade anskaffningsvärde ingår aktiverad ränta enligt följande:

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-11	-11
	-11	-11

Inga räntekostnader har aktiverats under året.

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

15 (19)

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 088 893	1 099 221
Ingående anskaffningsvärde mark	56 270	56 270
Försäljningar/utrangeringar	-2 954	-16 570
Aktiveringar	41 145	6 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 183 354	1 145 162
Ingående avskrivningar	-338 917	-322 278
Försäljningar/utrangeringar	2 380	16 108
Årets avskrivningar	-32 475	-32 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	-369 012	-338 917
Utgående redovisat värde	814 342	806 245

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 744	1 744
Inköp	1 899	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 643	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 744
Ingående avskrivningar	-1 744	-1 744
Försäljningar/utrangeringar	1 918	0
Årets avskrivningar	-174	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-1 744
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	34 471	11 486
Under året nedlagda kostnader	31 821	29 226
Årets aktiveringar	-41 145	-6 168
Omklassificeringar	-4 068	-73
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 079	34 471
Utgående redovisat värde	21 079	34 471

ank=20250707;2025071004647

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

16 (19)

Not 13 Uppskjuten skattefordran

Den uppskjutna skattefordran avser ackumulerade skattemässiga underskott.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 769	23 931
Under året ianspråktaga belopp	-1 598	-1 162
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 171	22 769

Not 14 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	12 000
	0	12 000

Vid bokslutsdagen var 0 tkr (0 tkr) av checkräkningskrediten nyttjad.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader paviljonger	1 593	1 570
Övriga poster	309	92
	1 902	1 662

Not 16 Förslag till disposition av resultatet

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 486 565
årets vinst	406 978
	15 893 543

disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 893 543
	15 893 543

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

17 (19)

Not 17 Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster samt underskottsavdrag har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skulder:

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-27 797	-31 062
Årets återföring	622	3 265
Årets avsättning	0	0
	-27 175	-27 797

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån på totalt 832 000 tkr. Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar med förfallodagar enligt följande:

Långgivare	Lånebelopp	Lånebelopp
	2024-12-31	2023-12-31
Kommuninvest, förfaller senare än 1 men inom 5 år	584 000	495 000
Kommuninvest, förfaller senare än 5 år	95 000	282 000
	679 000	777 000
Kortfristig del av långfristig skuld	153 000	55 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 004	1 938
Förskottsbetalda hyror	288	81
Övriga poster	285	604
	2 577	2 623

ank=20250707-2025071004649

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

18 (19)

Not 20 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	32 649	32 747
Upplupen ränta	66	1 938
Kostnadsfört från pågående projekt	0	73
Vinst vid avyttring materiella anläggningstillgångar	-3 798	0
Övrigt	0	-1 419
	28 917	33 339

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det förekommer inga väsentliga händelser efter balansdagen som påverkar redovisade belopp inom årsbokslutet.

ank=20250707;2025071004650

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB
Org.nr 556687-2841

19 (19)

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Upplands-Bro, det datum som framgår av den elektroniska signeringen

Mait Johansson
Ordförande

Jan-Erik Björk
Vice ordförande

Birgitta Nylund
2:e vice ordförande

Fredrik Rönnlycke Westermark
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Jeff Erici
Auktoriserad revisor

snik=20250707;2025071004651

Mait Johansson

Mait Johansson

Date: 2025-03-28 16:10 CET

Role: Ordförande UBKF, vice ordförande UBH

Signed via account: mait.johansson@upplands-bro.se

Jan-Erik Björk

Jan-Erik Björk

Date: 2025-03-28 18:43 CET

Role: Ordförande UBH, vice ordförande UBKF

Signed via account: janerik.bjork.bro@gmail.com

Birgitta Nylund

Birgitta Nylund

Date: 2025-03-28 19:10 CET

Role: Andra vice ordförande UBH, andra vice ordförande

Signed via account: birgitta_nylund@yahoo.se

Fredrik Rönnycke Westermark

Fredrik Rönnycke Westermark

Date: 2025-03-31 22:49 CEST

Role: Verkställande direktör

Signed via account: fredrik.ronnlyckewestermark@uppla

Jeff Erici

Jeff Erici

Date: 2025-04-01 22:31 CEST

Role: Auktoriserad revisor

Signed via account: jeff.eric@se.ey.com

20250707-2025071004652



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Upplands-Bro Kommunfastigheter AB, org.nr 556687-2841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Upplands-Bro Kommunfastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Upplands-Bro Kommunfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

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 Upplands-Bro Kommunfastigheter 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

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 av Upplands-Bro Kommunfastigheter AB för år 2024 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 Upplands-Bro Kommunfastigheter 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. 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jeff Erics
Auktoriserad revisor

ank=20250707;2025071004655

Penneo dokumentnyckel: VKEK5-LZUDX-AW9H6-6SDYG-PHOWB-ABA1J

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

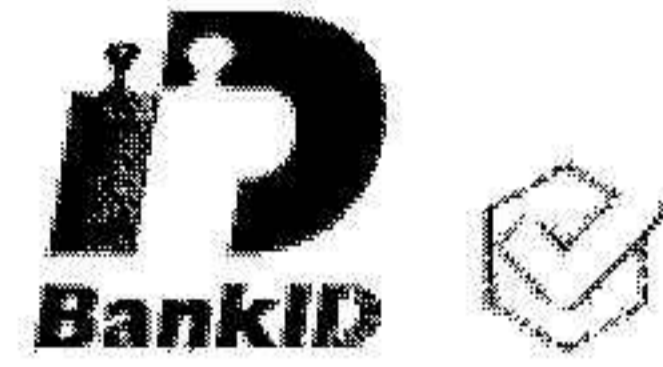
JEFF ERICI

Auktoriserad revisor

Serienummer: d780a79047d7c5[...]a53d8222316fa

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-01 20:28:49 UTC



anK=20250707;2025071004656

Penneo dokumentnyckel: VKEK5-LZUDX-AW9H6-6SDYG-PH0WB-ABA1J

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.