20250410007366

SKOL FASTIGHETER

Fastställelseintyg –
Års- och hållbarhetsredovisning 2024, Uppsala kommun Skolfastigheter AB

Undertecknad verkställande direktör i Uppsala kommun Skolfastigheter AB (org.nr. 556911–0751) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2 april 2025. Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Uppsala 7 april 2025

Mikael Carstensen, VD

Post- och besöksadress:
Uppsala kommun Skolfastigheter AB
Strandbodgatan 1
753 23 Uppsala

Telefon: 018-727 40 30
E-post: info@skolfastigheter.se

www.skolfastigheter.se
org.nr: 556911–0751

Års- och hållbarhetsredovisning 2024

Uppsala kommun Skolfastigheter AB

20250410075757



SKOL FASTIG HETER

Lägger grunden. Byggar framåt.

20250410007368

Innehåll

VD har ordet 3

Sammanfattning i siffror 2024 4
Om rapporten 5

Hållbarhetsredovisning 5

Skolfastigheters verksamhet 6
Affärsmodell och värdekedja 6
Affärsplan 8
Ägardirektiv 8

Organisation och styrning 9
Statistik över Skolfastigheters medarbetare 9
Bolagsledning 10
Styrelse 10
Styrning 11

Väsentlighetsanalys 12
Målområden i Skolfastigheters hållbarhetsarbete 13

Hållbart fastighetsägande 14
Mål 2030 14
Styrning av miljö- och klimatarbetet 14
Energieffektivisering 15
Legionellahantering 16
Samverkan för hållbarhet 16
Miljöcertifiering av nyproduktion 17
Cirkulär ekonomi i praktiken 17
Utsläpp av växthusgaser 18

Attraktiv arbetsplats 21
Mål 2030 21
Personalomsättning 21
Arbetsmiljö och Hälsoinsatser 21
Medarbetarhälsa 22
Arbetsmiljöförbättringar i nya lokaler 22

Ansvarsfull samhällsaktör 23
Mål 2030 23
Trygga och säkra läromiljöer 23
Skolfastigheters arbete med barnkonventionen 24

Affärsetiskt företagande 26
Mål 2030 26
Systematiskt kvalitetsarbete 26
Hållbara inköp och upphandling 27
Leverantörshantering 27
Motverkande av korruption 27
Rättvist byggande 28

Riskanalys 29
Metod för riskhantering 29
Riskanalys 2024 29
Väsentliga risker och arbetet under året 29

Årsredovisning 31

Förvaltningsberättelse 33

Resultaträkning 37

Balansräkning 38

Kassaflödesanalys 40

Noter 41

Underskrifter 52

Revisionsberättelse 53
Rapport om årsredovisningen 53
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar 54
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten 54



Foto: Lilla produktionsbolaget

20250410007369

VD har ordet

När vi blickar tillbaka på året som gått har vi börjat se en efterlängtad ekonomisk återhämtning med lägre inflation, lägre räntor och sjunkande elpriser. Samtidigt visar de senaste befolkningsprognoserna i Uppsala att färre barn förväntas födas de kommande åren. Det ger oss som bolag både möjligheter och utmaningar inför kommande år.



Foto: Göran Ekeberg/Add Light

Skolfastigheter har under året arbetat aktivt med att stärka vårt strategiska och systematiska kvalitetsarbete. Bland annat har vi nyrekryterat till vår Hållbarhetsavdelning, som nu är fulltalig. Samtidigt har vi stärkt avdelningen för Utveckling och analys. Genom att stärka våra stödfunktioner kommer vi få ännu större effekt i vårt processorienterade arbetssätt inom nyproduktion, underhåll, förvaltning och drift.

Vår viktigaste resurs är våra medarbetare. Därför har vi under året arbetat med vår värdegrund inom bolaget. Det är ett kontinuerligt arbete för att säkerställa att vi har en god bolagskultur, där alla blir lyssnade på och respekterade. Under året har vi förenklat för de anställda att lämna förslag på förbättringar eller rapportera avvikelser. Vi hanterar alla förslag på samma sätt och den som lämnar förslaget får alltid en återkoppling. Vi har även förstärkt vår hälso- och trivselgrupp som under året arrangerat flera uppskattade aktiviteter för samtliga anställda.

När året är slut kommer vi att ha färdigställt fem projekt – två förskolor, två skolor och en idrottshall. Vi har också tagit första spadtaget för en ny förskola. Utöver det har vi tagit stora steg i arbetet med vår konceptförskola, där vi arbetar i bred samverkan med flera verksamheter i kommunen. Skolfastigheter miljöcertifierar alla nya skolor och förskolor enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, nivå Silver. Certifieringen hjälper oss och våra entreprenörer att minska miljö- och klimatbelastningen.

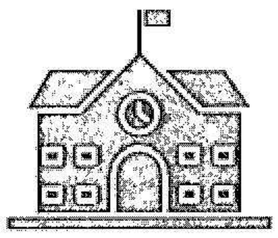
Vi har även gjort flera andra framsteg för att minska vårt miljö- och klimatavtryck. Vi har till exempel bytt ut samtliga värmeanläggningar och har nu en 100 procent fossilfri uppvärmning i samtliga fastigheter. Vi fortsätter även utbyggnaden av solcellsanläggningar och är nu halvvägs mot att nå vår målsättning till 2030.

Under 2024 har vi färdigställt de stora skolprojekten Gottsundaskolan och Rosendalsskolan. Arbetet med nya Kvarngärdesskolan fortskrider också som planerat. Det kommer finnas ett fortsatt behov av nya skolor och förskolor, men med den förändrade befolkningsprognosen kommer det bli i en lägre takt under kommande år. Därmed har vi en möjlighet att öka vårt fokus på att renovera, underhålla och anpassa det fastighetsbestånd vi redan har. På så sätt arbetar vi långsiktigt med att tillhandahålla pedagogiska lokaler och miljöer med hög kvalité till kommunens verksamheter.

Mikael Carstensen
Vd på Skolfastigheter

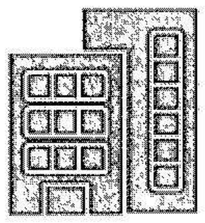
20250410073 70

Sammanfattning i siffror 2024



Antal fastigheter:

146



Antal byggnader*:

517

Omsättning	**996 mnkr**
Vinst	**96 mnkr**
Soliditet	**16 procent**
Marknadsvärde på fastighetsbestånd	**12,4 mdkr**
Antal felanmälningar	**18 582**
Antal genomförda arbetsplatsträffar	**4**

Kundnöjdhet

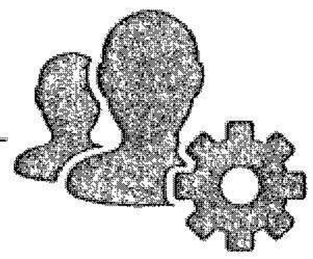
NKI: **67** (68)

40 000 barn och ungdomar

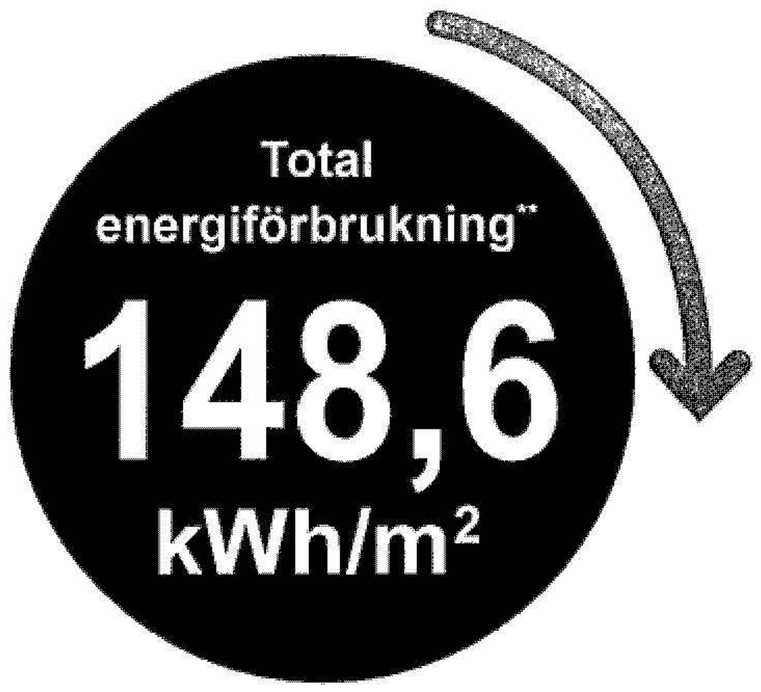
vistas dagligen i våra skollokaler

Inrapporterad tränad tid:

9 388 timmar



Antal anställda (medeltal)	**104**
Antal nya medarbetare under 2024	**23**



* Nytt sätt att räkna fr o m 2023, även komplementbyggnader ingår nu (bland annat miljöstationer och förråd).

** Normalårskorrigerat värde

Hållbarhetsredovisning

Om rapporten

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav på att upprätta en hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning, i enlighet med årsredovisningslagen, återfinns på sidorna 5–30. Skolfastigheters styrelse är ansvarig för innehållet och att upprätta hållbarhetsrapporten.

20250410007372

Skolfastigheters verksamhet

Affärsmodell och värdekedja

Skolfastigheters uppdrag är att bygga, äga, förvalta och utveckla fastigheter för pedagogisk verksamhet. I bolagets 146 fastigheter med 517 byggnader läggs grunden för barns och ungas framtid. Det skapar värde för Uppsala..

Varje dag vistas cirka 6 000 anställda och 40 000 elever i våra skolor och förskolor. Det ställer höga krav på att lokaler och utemiljöer är i gott skick och stödjer verksamheterna. .

Avtal med Uppsala kommun

Skolfastigheter har sedan 2023 ett nytt avtal med Uppsala kommun. Avtalet tydliggör vår samverkan med kommunen kring hyresförhållande och nyproduktion. Under 2024 har det nya avtalet implementerats i hela byggprocessen för nya skolor och förskolor.

Skolfastigheter är fastighetsägare och lokalerna hyrs ut till kommunledningskontoret. De hyr i sin tur ut lokalerna till utbildningsförvaltningen. Vi har även ett mindre antal externa aktörer som hyr in sig i våra fastigheter.

Affärsmodell

Äga och förvalta

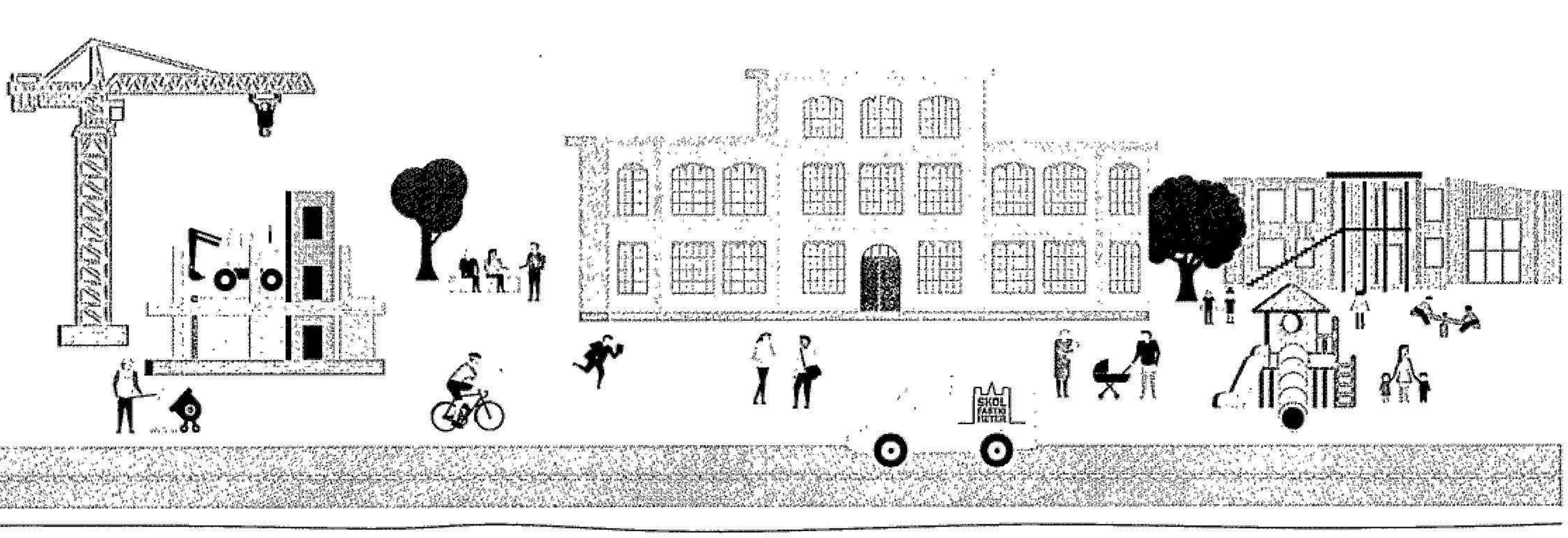
I egenskap av fastighetsägare ansvarar Skolfastigheter för att förvalta och utveckla fastigheter på ett långsiktigt hållbart sätt. Det skapar mervärde för elever, hyresgäster, kommunen och miljön. Genom innovation och ständig förbättring är vår ambition att ligga i framkant när det gäller en ansvarsfull resursanvändning, ett minskat klimatavtryck, energieffektivisering och nöjda kunder.

Bygga

Som byggherre ansvarar Skolfastigheter för att byggarbetsplatserna är säkra och att entreprenörerna har goda arbetsvillkor. Bolaget tar också ansvar för att bygga hållbara lokaler, som är resurseffektiva både vid byggnation och under sin livstid.

Hyra ut

Det är Skolfastigheters ansvar att barn och vuxna som vistas i lokalerna har en hälsosam, trygg och tillgänglig miljö.



20250410073733

Vi behöver förhålla oss till båda parterna inom Uppsala kommun när vi utvecklar våra fastigheter. Allt överskott från hyresintäkterna återinvesteras i våra skolor och förskolor.

Samarbete inom kommunkoncernen

Vi har under året fortsatt arbeta med Uppsala stadshus AB och övriga dotterbolag med att implementera det nya hållbarhetsredovisningskravet, CSRD. Inom ramen för det arbetet så analyserar vi kommunkoncernens värdekedja och arbetet med väsentlig påverkan, risker och möjligheter.

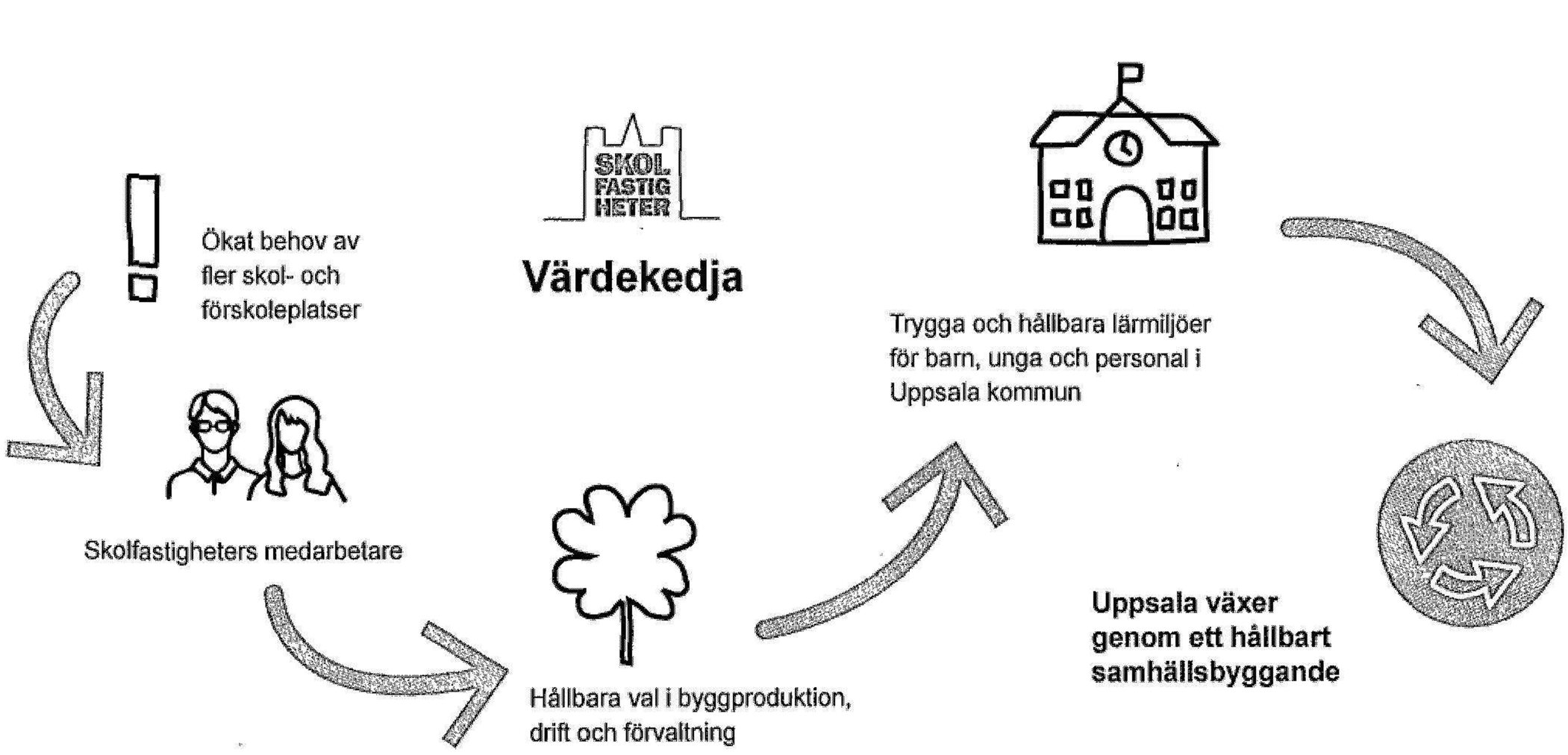
Exempel på värdekedjan är bland annat:

- byggnation; utvinning av trä för byggnation och bygg- och rivningsavfall.
- förvaltning; utvinning av material till produkter som används i drift och underhåll, hur barn och pedagoger använder lokalerna, samt energianvändningen inom fastigheterna.

Vi har identifierat att följande intressenter är viktiga att involvera i det fortsatta hållbarhetsarbetet; kunder & slutkunder, bolagets ägare, medarbetare och leverantörer.

Engagemang från våra medarbetare

Skolfastigheters medarbetare och deras engagemang är en förutsättning för att bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt. Medarbetarna är en viktig del av vår kontinuerliga verksamhetsutveckling.



20250410007374

Affärsplan

Bolagets affärsplan och budget utgår från kommunens mål och budgetarbete. Där finns fyra fokusmål som vi ska bidra till att uppnå:

1. Uppsala ska säkra en stark ekonomi och värna välfärden
2. Uppsala ska ha ett välmående näringsliv och skapa fler jobb
3. Uppsala ska leda klimatomställningen
4. Uppsala ska bli tryggare med jämlika livsvillkor

Kommunen har även ett miljö- och klimatprogram som är styrande för vårt arbete:

1. en giftfri miljö 2050 och hållbara resursflöden
2. ett klimatneutralt Uppsala 2030, för ett klimatpositivt Uppsala senast 2050
3. ett klimatanpassat Uppsala

De globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 är inarbetade i kommunens övergripande mål och i vår affärsplan.

Affärsplanen uppdateras

Vi uppdaterar vår affärsplan och har en tidshorisont på tre år. Vi gör en uppföljning två gånger per år till bolagets styrelse och tre gånger per år till ägaren, Uppsala stadshus AB.

Affärsplanen fastställer även bolagets ekonomiska ram och innehåller en plan för internkontroll för att hantera och förebygga bolagets största risker. Styrelse och ägare följer upp affärsplanen varje år.

Ägardirektiv

Skolfastigheter ingår, tillsammans med övriga kommunala bolag, i koncernen Uppsala Stadshus AB. Kommunkoncernen ger både generella, specifika och finansiella ägardirektiv anpassade för respektive bolag. Ägardirektivet styr Skolfastigheters verksamhet, tillsammans med kommunens Mål och budget, övriga krav och bolagsordning.

Ägardirektiven följs upp av Uppsala Stadshus AB i samband med tertialbokslut och årsbokslut.

Specifika ägardirektiv:

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

Ägardirektiv som är särskilt relevanta utifrån ett hållbarhetsperspektiv:

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

Vision

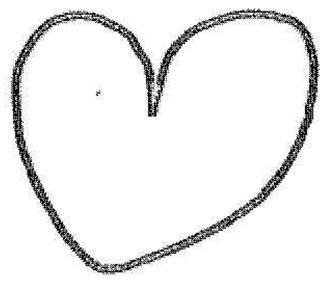
Vi är bäst i klassen på trygga och hållbara lärmiljöer

Mission

Vi lägger grunden för barn och ungas framtid

Värdegrund

Vi är engagerade
Vi visar respekt
Vi tar ansvar



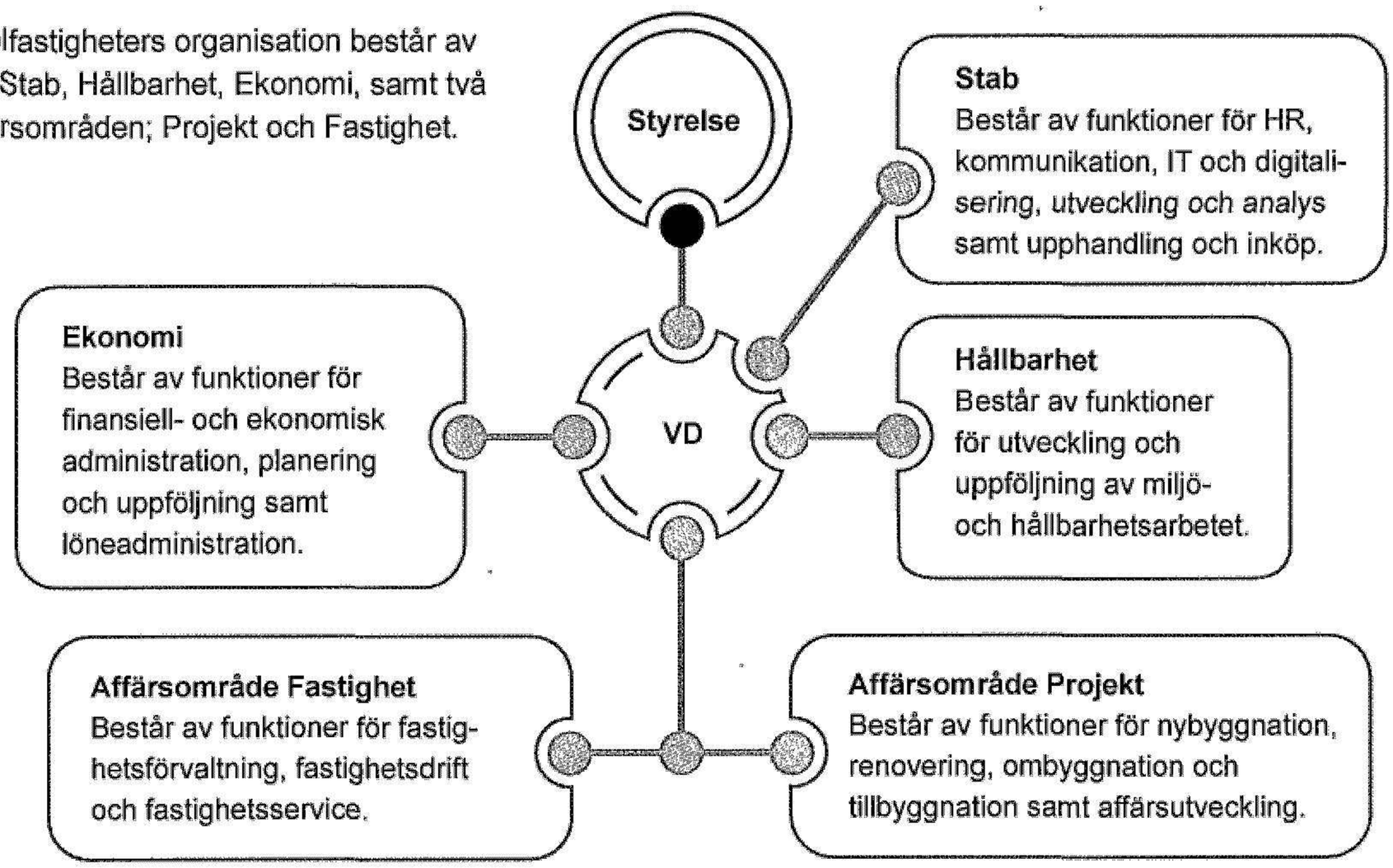
20250410007375

Organisation och styrning

Kommunfullmäktige är kommunens högsta beslutande organ. Kommunstyrelsen leder arbetet inom kommunen och ansvarar för kommunens ekonomi.

De kommunala bolagsstyrelserna ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med kommunfullmäktiges styrdokument, och via beslutad ägarpolicy, bolagsordning och ägardirektiv. Uppsala Stadshus AB är moderbolaget i kommunkoncernen.

Skolfastigheters organisation består av vd, Stab, Hållbarhet, Ekonomi, samt två affärsområden; Projekt och Fastighet.



Statistik över Skolfastigheters medarbetare

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Totalt	Medelålder
Kvinnor	1 2,5 %	11 27,5 %	15 37,5 %	10 25 %	3 7,5 %	40 38,5 %	45
Män	2 3,1 %	14 21,9 %	14 21,9 %	24 37,5 %	10 15,6 %	64 61,5 %	49
Totalt	3 2,9 %	25 24 %	29 27,9 %	34 32,7 %	13 12,5 %	104	47

- Totalt 104 medarbetare (medeltal)
- Bolagsledning: tre kvinnor och två män (per 31 december)
- Chefer: tre kvinnor och elva män (per 31 december)

20250410007376

Bolagsledning

Bolagsledningen består utöver vd av affärsområdeschef fastighet, affärsområdeschef projekt tillika hållbarhetschef, ekonomichef och stabschef.

Bolagsledningen har fyra möten varje månad. Förutom det så har den operativa/taktiska ledningsgruppen, som utgörs av bolagets samtliga chefer träffats sex gånger.

Skolfastigheters bolagsledning hade per 2024-12-31 följande sammansättning:

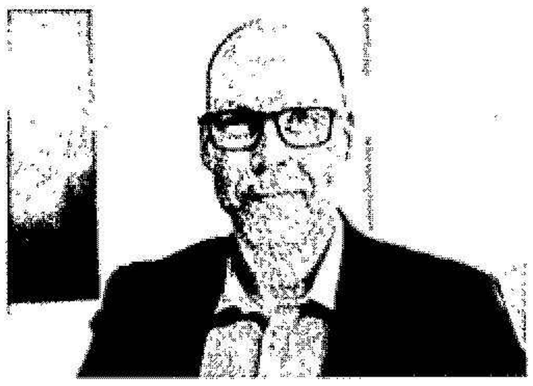


Foto: Göran Ekeberg/Add Light

Mikael Carstensen,
verkställande direktör

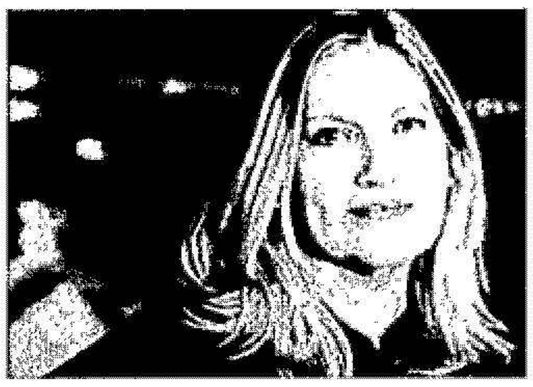


Foto: Orlando G Boström

Therese Lundborg,
affärsområdeschef projekt och hållbarhetschef



Foto: Göran Ekeberg/Add Light

Simon Mughrabi,
affärsområdeschef fastighet



Foto: Göran Ekeberg/Add Light

Marie Johansson,
ekonomichef



Foto: Göran Ekeberg/Add Light

Åsa Blom,
stabschef

Styrelse

Medlemmarna i Skolfastigheters styrelse är politiskt tillsatta och speglar Uppsala kommunfullmäktiges sammansättning. Styrelsen består av nio ledamöter och fem suppleanter.

Styrelsen ansvarar för Skolfastigheters organisation och för förvaltning av våra angelägenheter. Styrelsen ska försäkra sig om att vi har en bra kontroll av ekonomin, till exempel bokföring och förvaltning av tillgångar.

Sammanträden under 2024

Styrelsen har haft nio ordinarie sammanträden samt ett tvådagarsmöte på våren och ett heldagsmöte under hösten. Styrelsen har under året gjort studiebesök på Österledens förskola, Brantingsskolan och Palmbladsskolan.

Skolfastigheters styrelse hade per 2024-12-31 följande sammansättning:

Ledamöter
Hanna Victoria Mörck (V), ordförande, Jonas Petersson, vice ordförande (C), Andreas Larsson (S), Göran Hedefalk (S), Babiker El-Obeid (S), Kristina Paldanius Engström (S), Mats B Andersson (M), Maris Rasul (M), Maria Nilsson (KD).

Suppleanter
Sandra Sangwan (S), Oskar Reimer (MP), Ulf Tillman (UP), Birgitta Wimark Carlsson (L).

Förändringar i Skolfastigheters styrelse under 2024:
Sara Vamne (C) lämnade uppdraget som suppleant i styrelsen från och med 2024-12-09. Platsen är vakant per 2024-12-31.

Camilla Westerborn (L) lämnade uppdraget som suppleant i styrelsen och ersattes av Birgitta Wimark Carlsson (L) från och med 2024-12-09.

20250410007377

Styrning

Som ett kommunalt bolag ansvarar Skolfastigheter för att verksamheten bedrivs i enlighet med Uppsala kommuns styrdokument. Bolaget omsätter styrdokumenten till egna riktlinjer, rutiner och processer för att styra det dagliga arbetet. Tabellen visar exempel på viktiga styrdokument som berör bolagets arbete.

Hållbarhetsområde:	Styrdokument, Uppsala kommun:
Miljö	• Riktlinje för hantering av förorenade områden i Uppsala kommun • Riktlinje för hållbar användning av lokaler och anläggningar • Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola • Program för mobilitet och trafik • Energiprogram 2050 • Miljö- och klimatprogram och handlingsplan 2022–2025 • Avfallsplan – program och handlingsplan för ett cirkulärt Uppsala utan avfall
Sociala förhållanden	• Program för krisberedskap och civilt försvar 2024–2027 • Program för trygghet, säkerhet och brottsförebyggande arbete • Policy för digital transformation • Policy för kommunikation inom Uppsala kommunkoncern • Policy för hållbar utveckling • Policy och riktlinjer för upphandling och inköp • Handlingsplan för näringslivsprogrammet 2024–2027
Mänskliga rättigheter	• Program och handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning • Handlingsplan för att främja mänskliga rättigheter och motverka diskriminering och rasism i Uppsala kommun • Riktlinje för medborgardialoger • Riktlinje för synpunktshantering, felanmälan, avvikelser och servicemätning • Riktlinje för samhällskommunikation
Personal	• Riktlinje för hälsofrämjande arbetsmiljö • Riktlinje för kompetensförsörjning • Rutin för att förebygga och hantera kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier • Arbetsgivarpolicy för medarbetarskap, ledarskap samt arbetsmiljö och samverkan • Policy för trygghet och säkerhet
Motverkande av korruption	• Policy och riktlinje mot mutor • Policy och riktlinje för representation och gåvor • Policy och riktlinje för upphandling och inköp
IT	• Riktlinje för informationssäkerhet, dataskydd och cybersäkerhet

20250410007378

Väsentlighetsanalys

Skolfastigheter genomförde den första väsentlighetsanalysen 2018 för att identifiera bolagets väsentliga hållbarhetsområden. Utifrån resultatet integrerade vi de prioriterade hållbarhetsfrågorna i affärsplanen. Under 2021 vidareutvecklade vi väsentlighetsanalysen och under 2023 genomförde vi en dubbel väsentlighetsanalys, i enlighet med det nya EU-direktivet för hållbarhetsrapportering, CSRD.

Utveckling av hållbarhetsredovisningen

Skolfastigheter kommer från räkenskapsåret 2025 att ingå i koncernbolaget Uppsala Stadshus AB:s hållbarhetsredovisning, enligt CSRD. Det innebär att vi från 2025 kommer tillhandahålla hållbarhetsinformation till koncernbolaget, så att de kan sammanställa en årlig hållbarhetsredovisning för hela kommunkoncernen. Detsamma gäller de övriga helägda kommunala bolagen.

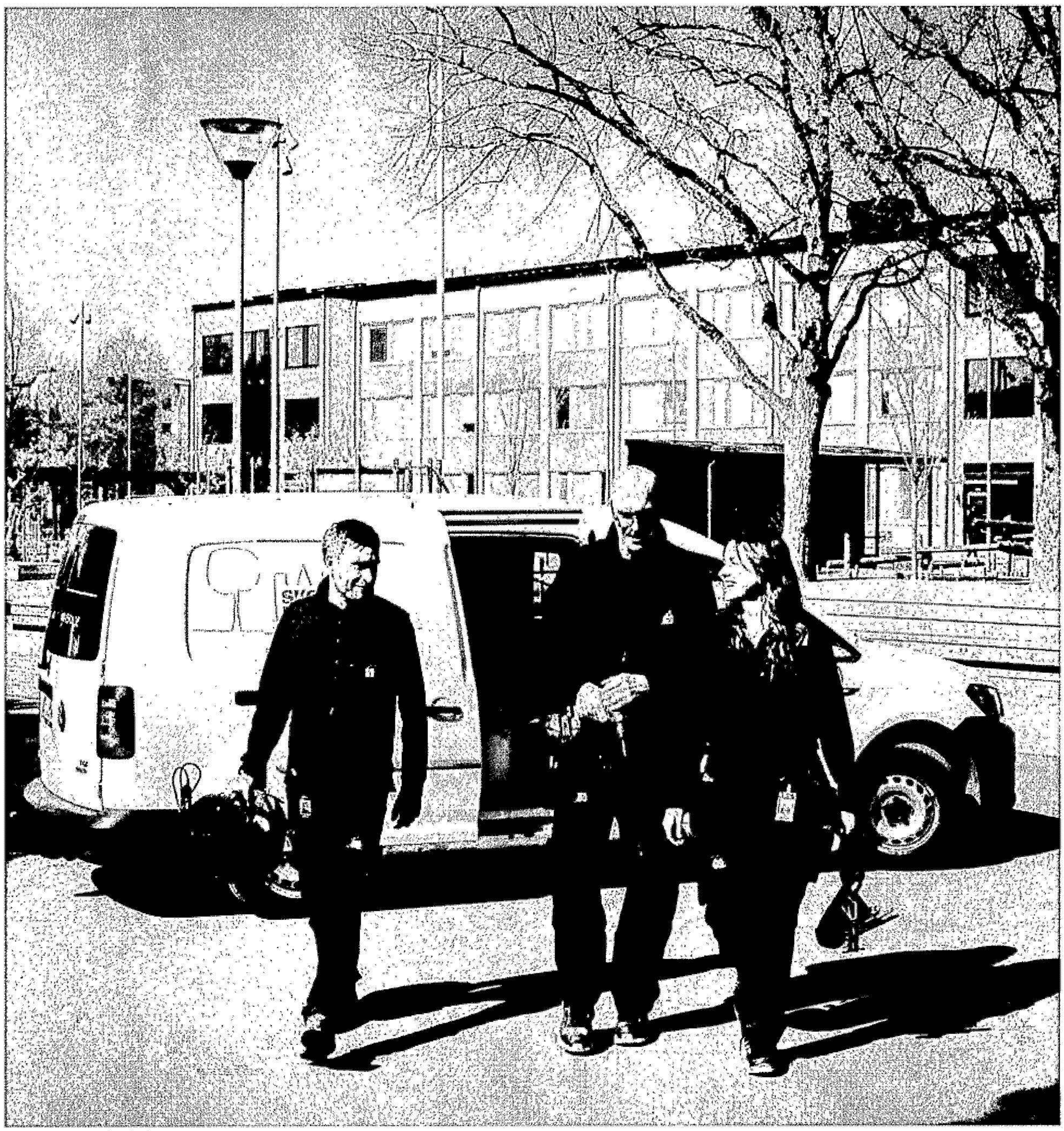


Foto: Lilla produktionsbolaget

20250410007379

Målområden i Skolfastigheters hållbarhetsarbete

Hållbart fastighetsägande

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

Resursanvändning, i synnerhet energiförbrukning, materialval och utsläpp av växthusgaser, är områden som Skolfastigheter har stor möjlighet att påverka. Skolfastigheter behöver hantera förändringar i klimatet med konsekvenser som uttorkning av mark och sprickbildning i väggar, skyfall med översvämning samt höga inomhustemperaturer.

Bidrar till Agenda 2030:



Attraktiv arbetsplats

- Nöjda medarbetare
- Arbetsmiljö och hälsa
- Gott ledarskap och medarbetarskap
- Jämställdhet och likabehandling

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

Bidrar till Agenda 2030:



Ansvarsfull samhällsaktör

- Barns rättigheter
- Säkra, trygga och tillgängliga miljöer

Barn utgör majoriteten av de som vistas i Skolfastigheters byggnader, vilket gör barnperspektivet viktigt för bolaget. Lokalerna som barnen vistas i ska vara säkra och trygga.

Bidrar till Agenda 2030:



Affärsetiskt företagande

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

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

Bidrar till Agenda 2030:



20250410007380

Hållbart fastighetsägande

Skolfastigheter bidrar till Uppsala kommuns miljö- och klimatmål och arbetar för ett klimatneutralt Uppsala till år 2030. Vi bygger för framtiden och förvaltar och underhåller våra fastigheter ur ett långsiktigt perspektiv.

Vi möter miljöutmaningar och kommande lagkrav genom att fokusera på återanvändning, cirkulär ekonomi och en effektiv resursanvändning.

Mål 2030

- Kundnöjdhet, Nöjd-kund-index (NKI) 75
- Bolaget ska årligen minska sina utsläpp av växthusgaser med 14 procent per år, från basår 2021
- Inköpt energi har minskat med 30 procent, från basår 2019
- Installerad effekt solel 4 MW (megawatt)

Kundnöjdhet

Resultat av Nöjd-kund-index (NKI) 2024: 63 (67).

Resultatet i den årliga NKI undersökningen visar en nedåtgående trend. Men det är svårt att göra en direkt jämförelse mellan åren, då både skalor och omfattningen har ändrats mellan åren.

Resultatet för år 2024 visar att hyresgästerna är mest nöjda med vårt bemötande och att det är enkelt att göra en felanmälan. Det som kan förbättras är framför allt frågor kring skötsel av utemiljön, till exempel snöröjning, sandning och skötsel av grönytor. En handlingsplan har utarbetats för att förbättra dessa områden, och vi hoppas att detta kommer att resultera i en ökning av NKI de kommande åren.

Styrning av miljö- och klimatarbetet

Skolfastigheters hållbarhetsavdelning

Vi har utvecklat det strategiska miljö- och klimatarbetet genom att etablera en hållbarhetsavdelning. Avdelningens uppgift är att bidra med kompetens och struktur för att vi ska kunna nå upp till miljölagstiftning och Uppsala kommuns miljö- och klimatmål. Avdelningen ger även stöd till våra verksamheter, från nyproduktionsprojekt och renoveringar till förvaltning och drift av våra fastigheter.



Foto: Göran Ekeberg/Add Light

Anna Gustafsson

Drifttekniker

Anna, du arbetar i vår driftorganisation och möter dagligen de som driver verksamheten i våra skolor och förskolor. Skulle du kunna beskriva hur ditt samarbete ser ut med verksamheterna och hur vi förebygger och avhjälper fel som uppstår i våra fastigheter?

– Att bygga upp goda relationer är för mig en viktig del av arbetet. Det är också det som är något av det roligaste med mitt jobb. Jag får arbeta nära våra fastighetsförvaltare, entreprenörer och verksamheten i våra skolor och förskolor. På så sätt kan vi hjälpas åt med att förbättra våra fastigheter.

Vi har skolor som är allt från 100 år gamla till helt nybyggda, därför blir det verkligen en stor variation i vardagen. I stora drag går det att säga att vi arbetar på två sätt. Det ena är vad vi kallar rondering. Det betyder att vi har fasta kontrollpunkter i våra fastigheter för att upptäcka slitage och brister som behöver åtgärdas. Det andra är att vi avhjälper fel som rapporteras in från verksamheterna. Det kan vara allt från att det är stopp i toaletten, krånglande dörrar eller problem med ventilationen.

Det finns en process för hur verksamheterna ska anmäla fel via kommunens felanmälningsfunktion. Men det är inte ovanligt att de ringer mig direkt. Då lyssnar jag in vad som är problemet och är det inte akut så får de skicka in en felanmälan den vanliga vägen. Oavsett så brukar jag ringa upp den som lämnat felanmälan för att få ytterligare information. Därefter lägger jag upp en plan för att åtgärda problemet och återkopplar till verksamheten.

20250410073811

Våra miljö- och klimatmål

År 2023 tog vi fram delmål för våra miljö- och klimatområden. Vi har under året genomfört aktiviteter och åtgärder inom samtliga delmål för att minska vår miljö- och klimatpåverkan. Vi har även påbörjat utvecklingen av en klimatfärdplan.

Vi utvecklar vårt hållbarhetsarbete i takt med att vi inför de nya kraven på hållbarhetsredovisning, CSRD.

Energieffektivisering

Skolfastigheter har under året fortsatt arbetet mot en mer effektiv energianvändning.

Införande av Momentum Energi

Under hösten 2024 började vi arbeta med systemet Momentum Energi. Med det nya systemet kan vi utveckla arbetet med att minska energianvändningen på våra skolor och förskolor. Bland annat genom att se vilka delar av en fastighet som är mest energikrävande. Därefter går det att undersöka vilka åtgärder som kan ge störst effekt för att få ner energianvändningen.

Det är nu även möjligt att hantera avvikelser kopplat till energianvändningen direkt i systemet. Det gör det enklare att få en förståelse för varför energianvändningen förändras i en fastighet.

Solcellsanläggningar – vi är halvvägs mot målsättningen!

Skolfastigheter har som mål att det år 2030 ska finnas fyra megawatt installerad solel på våra fastigheter. Efter 2023 hade Skolfastigheter 1,6 megawatt installerad solel och under år 2024 nådde vi två megawatt. Det betyder att vi nu är halvvägs till att nå målet.

Med det tempo vi har i utbyggnaden av solel finns det goda möjligheter att vi når vårt mål. Vid varje nybyggnation undersöker vi om det kan vara lämpligt att installera en solcellsanläggning. Ett exempel på det är nya Gottsundaskolan. Vi undersöker också detta vid större ombyggnationer av tak, som exempelvis på Lundellska skolan.

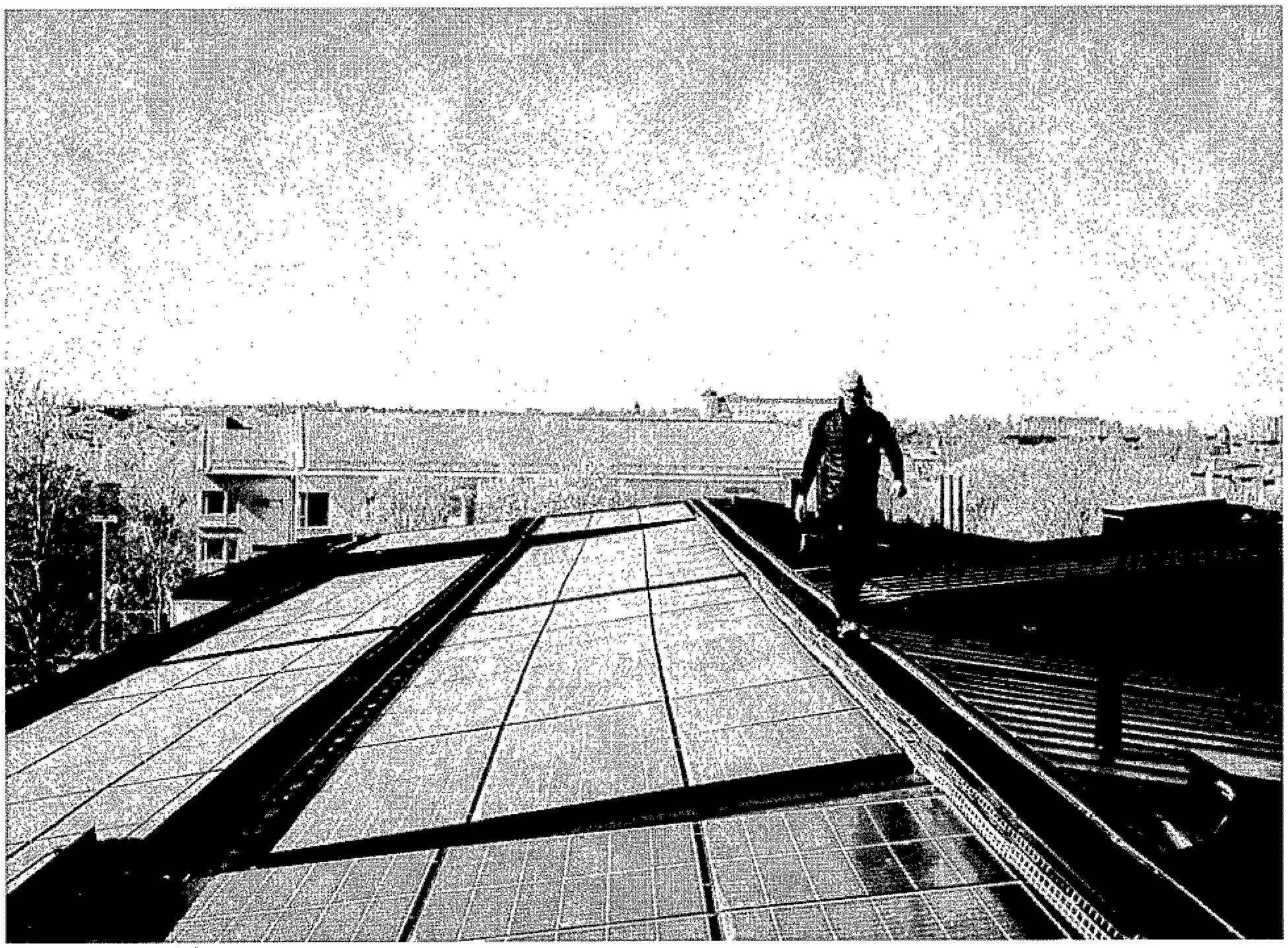


Foto: Lilla produktionsbolaget

20250410007382

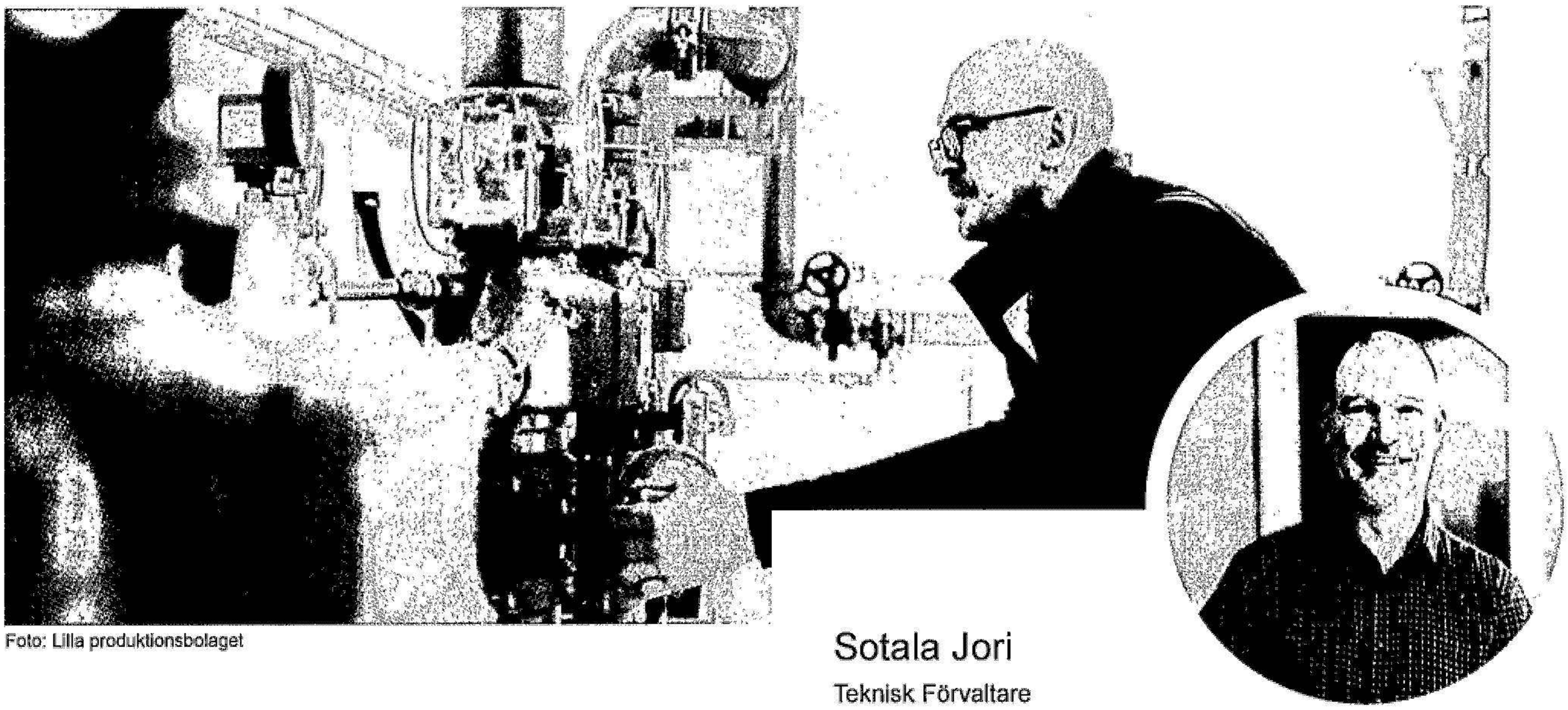


Foto: Lilla produktionsbolaget

Legionellahantering

Skolfastigheter har ansvar för att göra egenkontroller i vår verksamhet. För att utveckla arbetet har vi bland annat tagit fram en ny rutin för att hantera legionella i vårt färskvattensystem. Rutinen ska säkra att vi arbetar för att förebygga legionellabakterier i färskvattnet och se till att vi snabbt kan hantera eventuell tillväxt av legionella.

Samverkan för hållbarhet

För att lyckas i hållbarhetsarbetet är det nödvändigt att samarbeta med andra organisationer. Genom detta samarbete kan vi dela med oss av kunskap, möjliggöra samverkan och driva utvecklingen framåt.

Vi har varit medlemmar i Uppsala klimatprotokoll sedan år 2023. Det är ett lokalt nätverk av bolag, offentliga verksamheter, universitet och föreningar som arbetar tillsammans för att öka takten i klimatomställningen. Syftet är att länka samman organisationernas klimatarbete i Uppsala kommun och stödja varandra i klimatomställningen.

Vi deltar också i Uppsala kommuns klimat- och energinätverk. Nätverket samlar de helägda kommunala bolagen och förvaltningar inom Uppsala kommun. Syftet är att underlätta samarbetet inom kommunens organisation.

Ett annat viktigt arbete är att utforska nya lösningar. Därför har vi ett samarbete med STUNS, Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle. Under 2024 har tre studentarbeten genomförts tillsammans med Skolfastigheter, inom områdena vätgas, AI och minskad vattenförbrukning. Det har varit värdefullt för oss att lära oss mer om den potential som finns inom varje område.

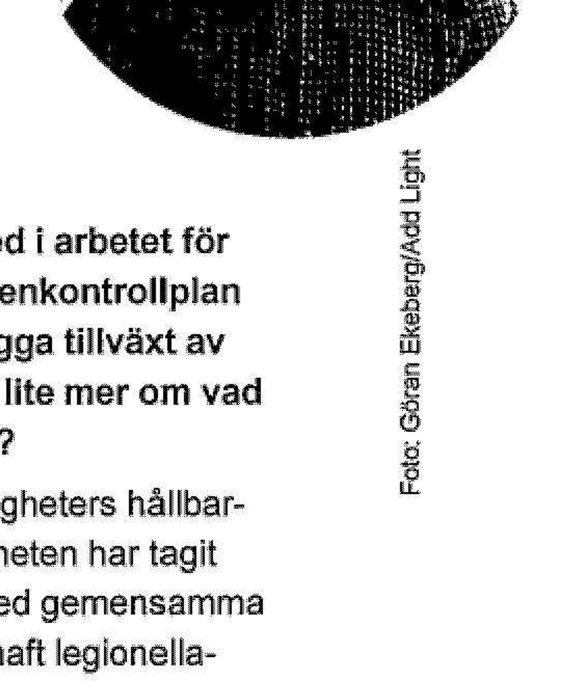


Foto: Göran Ekeberg/Add Light

Sotala Jori

Teknisk Förvaltare

Du har under året varit med i arbetet för att ta fram en rutin och egenkontrollplan för att hantera och förebygga tillväxt av legionella. Kan du berätta lite mer om vad våra nya riktlinjer innebär?

– Ja, det stämmer! Skolfastigheters hållbarhetsavdelning och teknikenheten har tagit fram en egenkontrollplan med gemensamma krafter. Skolfastigheter har haft legionellatillväxt vid några tillfällen, den kunskap och erfarenheter som byggts upp under det arbetet har blivit grunden för vår egenkontrollplan.

Syftet med egenkontrollen är att genom information, ökad medvetenhet och kunskap minska risken för tillväxt av legionella. Egenkontrollen visar hur vi ska agera vid påvisad legionella i olika faser: akut hantering, långsiktig bekämpning och proaktiv bekämpning.

Egenkontrollen beskriver också hur vi ska kommunicera med verksamheter och andra intressenter. Syftet är att skapa en ökad trygghet för driftspersonal, förvaltare och verksamheter så att alla vet vad de ska göra.

Lite förenklat så går arbetet med legionellabekämpning ut på att skapa ogynnsamma förhållanden för tillväxt av legionella i våra tappvattensystem. Välfungerande tappvattensystem som håller rätt temperatur och som inte blir stillastående, medför att legionella inte uppstår.

Med duktiga kollegor och modern teknik, som beröringsfria och hygienspolande blandare, så håller vi inte bara legionellan på avstånd utan vi skapar också ett vattenskadeskydd som är kostnadsbesparande.

20250410007383

Miljöcertifiering av nyproduktion

Skolfastigheter miljöcertifierar alla nya skolor och förskolor enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, med krav att nå totalbetyg silver. Certifieringen ger både oss och våra avtalade entreprenörer ett verktyg för att minska miljö- och klimatbelastningen vid nybyggnation.

Totalt har Skolfastigheter 15 skolor och förskolor som är preliminärt certifierade enligt Miljöbyggnad och tre har verifierats.

Miljöbyggnad är Sveriges mest använda miljöcertifieringssystem för byggnader. Certifieringen innebär att en tredje part bedömer byggnadens miljöegenskaper inom områdena energi, material och inomhusmiljö. Certifieringen består av två delar, en preliminär certifiering och en verifiering när huset är färdigbyggt.

Byggnadens miljöegenskaper avgör om den får betyget Brons, Silver eller Guld. För att uppnå Brons ska bland annat lagkrav följas. För att uppnå Silver ska byggnaden ha väsentligt högre prestanda än Brons. För att uppnå Guld ska byggnaden ha bästa möjliga funktion med tillgänglig teknik.

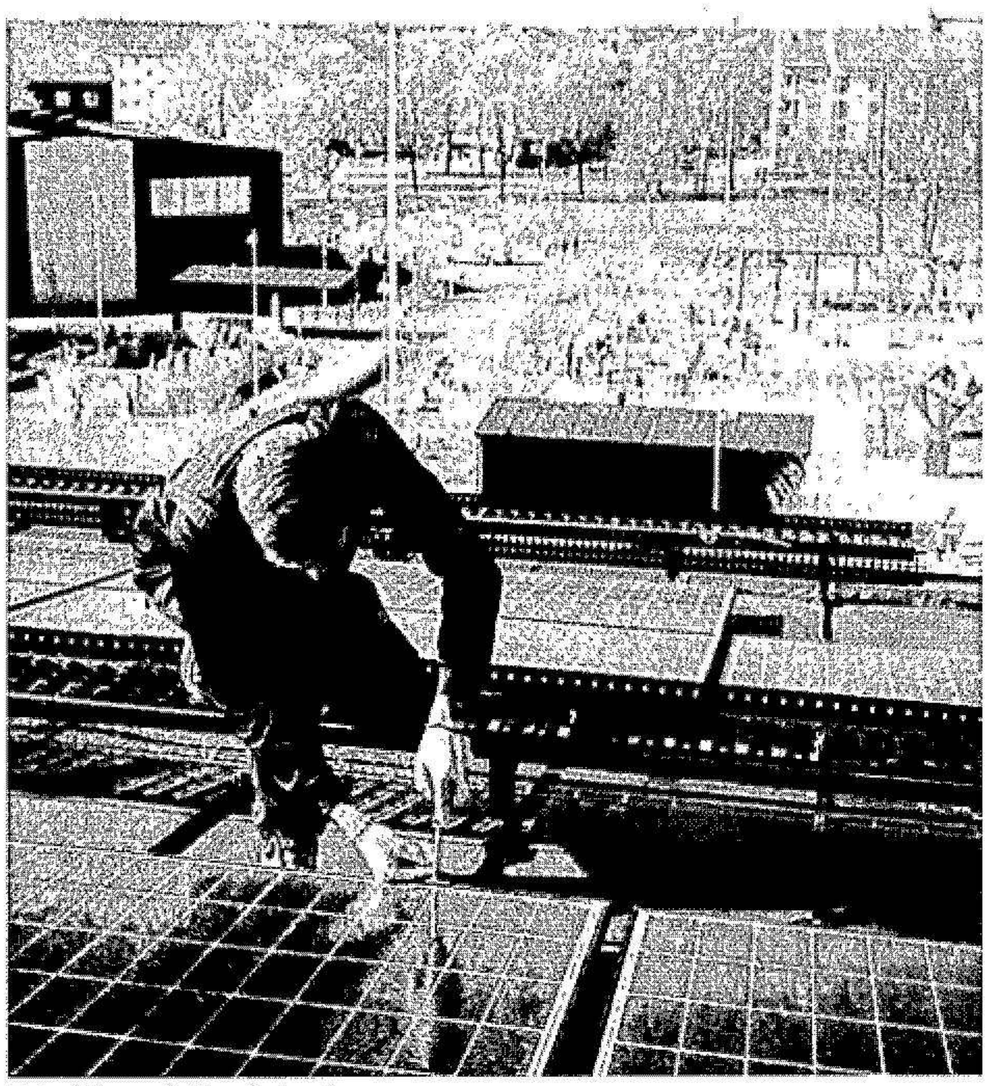


Foto: Lilla produktionsbolaget

Cirkulär ekonomi i praktiken

Skolfastigheter integrerar cirkulärt tänkande både vid nyproduktion och vid renovering och ombyggnationer. Under året har bolaget verkat för att minska bygg- och rivningsavfallet. En del av detta har inneburit att öka möjligheten att återbruka produkter i byggprojekten. En viktig förutsättning har varit ett nära samarbete med våra avtalade entreprenörer och leverantörer. I renoveringsprojekten inleder vi arbetet med att göra en återbruksinventering. Där får vi kunskap om vilka produkter och material som kan återanvändas i projektet. När det gäller drift och förvaltning av våra fastigheter handlar det först och främst om att förlänga livslängden på byggnaderna. Genom att vi underhåller och renoverar kan vi minska behovet av att byta och bygga nytt.

Exempel på återbruk

- I Ärentunaskolan har entreprenören genomfört en återbruksinventering och tagit fram en återbruksplan. Planen visade vilka produkter som kunde återbrukas eller renoveras samt vilka produkter som entreprenören kunde använda i andra projekt.
- I Eriksbergsskolan har vi gjort en omfattande material- och återbruksinventering. Syftet var att utreda om skolan kan renoveras och vilka material och produkter som kan återbrukas
- I Björkvallsskolan fick entreprenören möjlighet att erbjuda nedmonterade byggprodukter på en återbruksmarknad. Det gör det möjligt för privatpersoner och andra entreprenörer att sänka sina klimatavtryck.

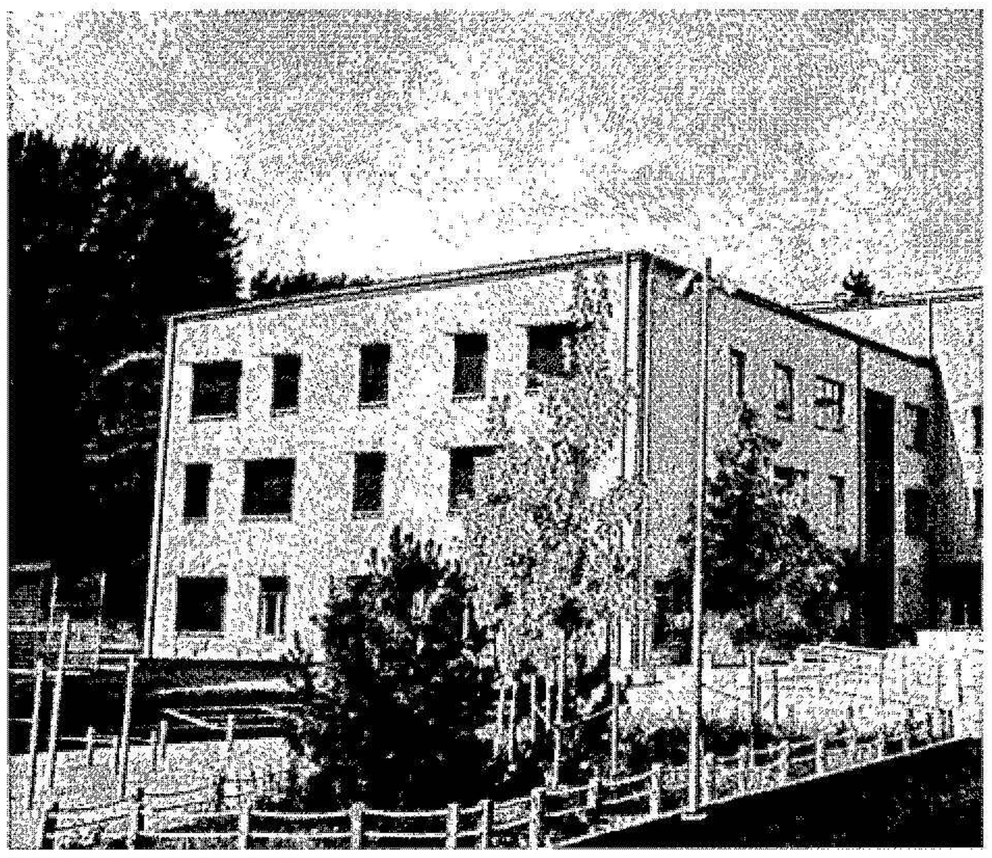


Foto: Lilla produktionsbolaget

20250410073844

Utsläpp av växthusgaser

Vi beräknar våra utsläpp av växthusgaser, för scope 1 och 2 enligt GHG-protokollet.

Redovisning av våra utsläpp av växthusgaser sker både enligt Marked based (hänsyn tagen till Skolfastigheters klimatavtal med fjärrvärme- och elleverantör) samt Location based (baseras på nationellt/lokalt genomsnitt, utan hänsyn till upprättade klimatavtal med fjärrvärme- och elleverantör).

Mellan åren 2021–2023 minskade vi våra utsläpp av växthusgaser (Market based). De viktigaste åtgärderna har varit att minska användning av eldningsolja, minskad förbrukning av drivmedel och ökad användning av klimatförbättrande köldmedier.

Skolfastigheter har klimatavtal för el- och fjärrvärme. Det innebär att vår el är fossilfri och att vi ökar andelen biobränsle i fjärrvärmen. Under år 2024 har vi fasat ut de sista oljepannorna från våra fastigheter, vilket kommer att minska utsläppen av växthusgaser ytterligare.

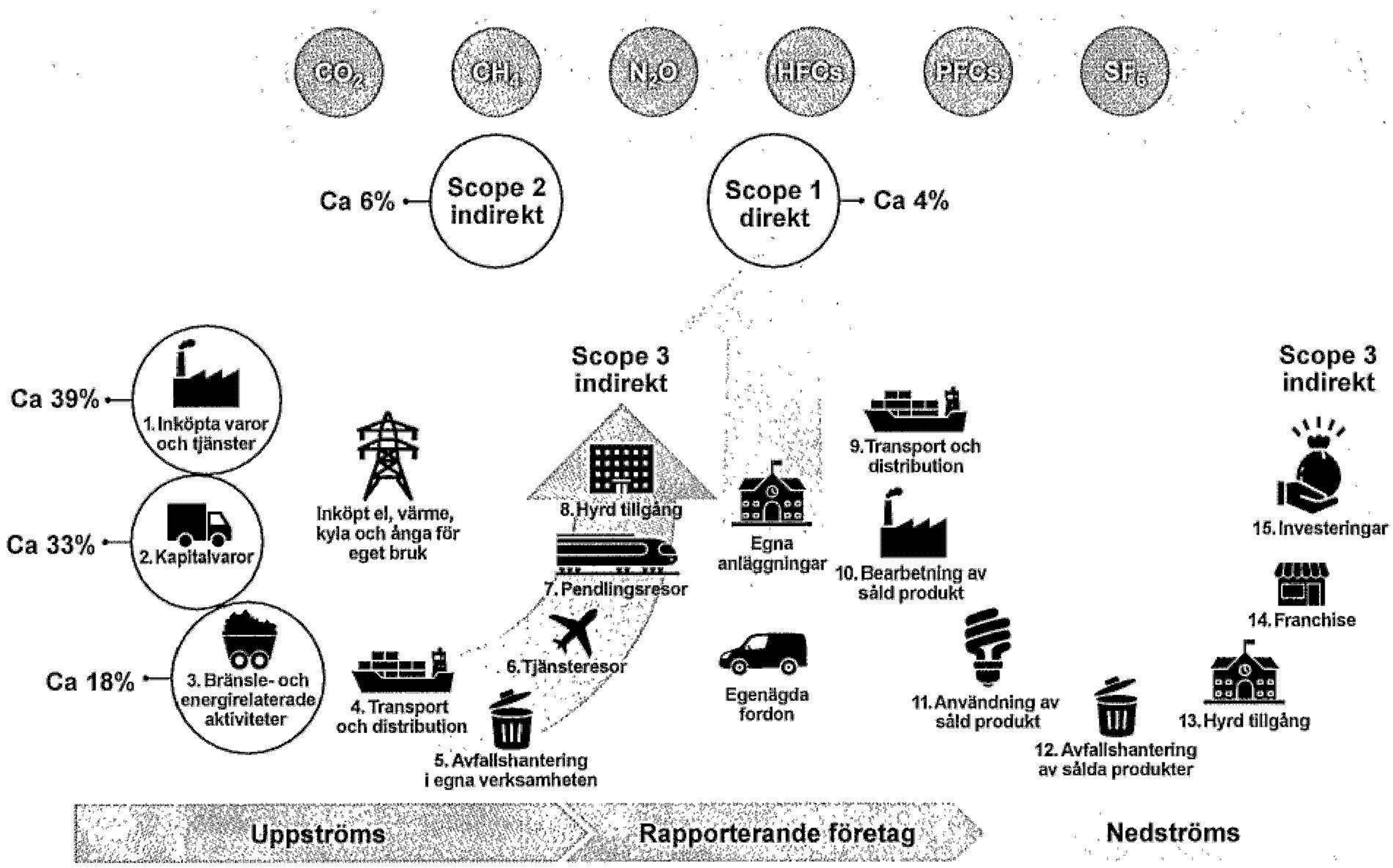
Beräkningar enligt GHG-protokollet:

Skolfastigheter beräknar sina utsläpp enligt GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol Corporate Standard, https://ghgprotocol.org). Enligt standarden sker rapportering av utsläpp uppdelat i scope 1, scope 2 och scope 3.

Scope 1 innefattar direkta utsläpp av växthusgaser från bolagets egna aktiviteter. Det vill säga egna fordon, bränsle- och drivmedel samt läckage av köldmedier.

Scope 2 innefattar indirekta utsläpp av växthusgaser från inköpt energi till exempel el, när- och fjärrvärme.

Scope 3 innefattar bolagets indirekta utsläpp av växthusgaser i värdekedjan. För scope 3 saknas ännu tillräckligt tillförlitliga data för beräkningar. Därför redovisas dessa aktiviteter mer schablonmässigt från en genomförd SPEND-analys 2021.



Uppskattad procentuell fördelning av Skolfastigheters totala klimatpåverkan i scope 1, scope 2 och kategorierna inom scope 3, baserat på resultatet från väsentlighetsanalysen för 2021. Skolfastigheter har störst klimatpåverkan inom scope 3. 39 procent av bolagets klimatpåverkan finns i kategorin Inköpta varor och tjänster, 33 procent i kategorin Kapitalvaror samt 18 procent i kategorin Bränsle och energirelaterade tjänster.

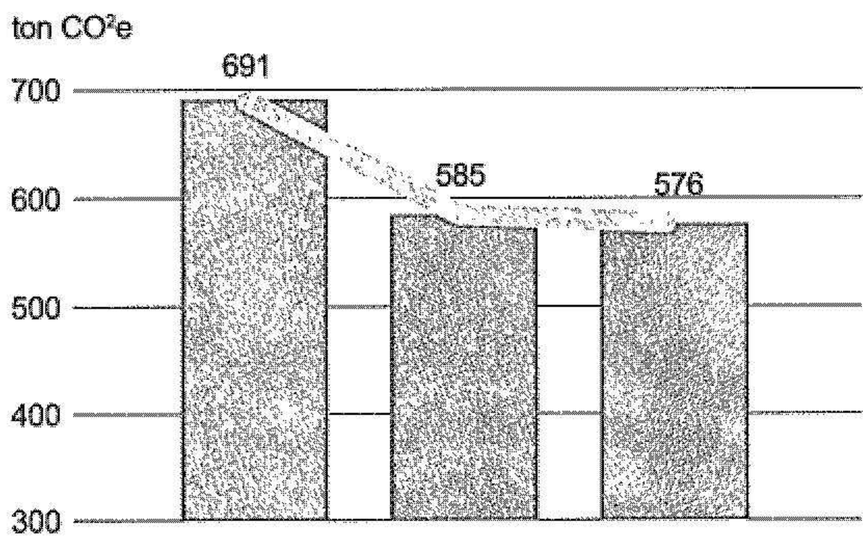
Källor: https://www.epa.gov/climateleadership/scope-1-and-scope-2-inventory-guidance
https://ghgprotocol.org/sites/default/files/standards/Corporate-Value-Chain-Accounting-Reporing-Standard_041613_2.pdf

20250410073B5



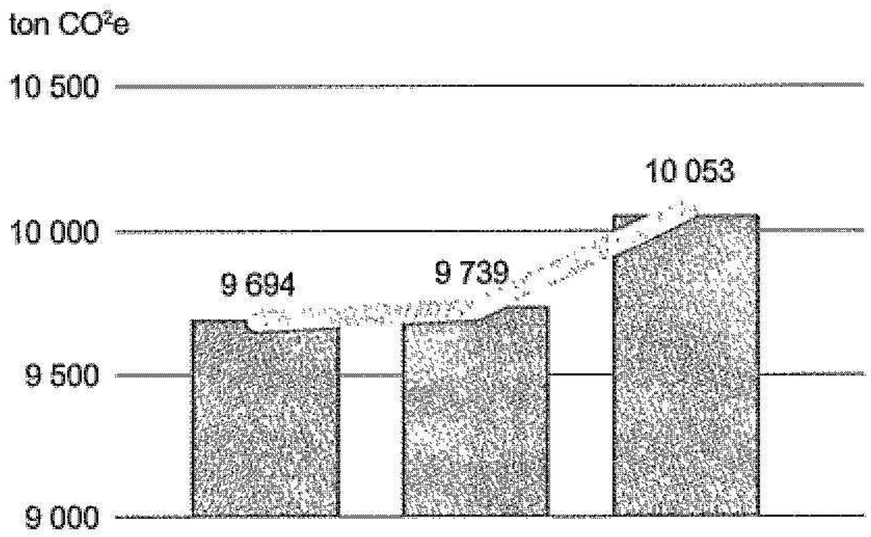
Foto: Lilla produktionsbolaget

Figur 1. Totalt utsläpp av växthusgaser – Market based, ton CO^2-ekvivalenter*



Marked based tar hänsyn till Skolfastigheters klimatavtal med fjärrvärme- och elleverantör.

Figur 2. Totalt utsläpp av växthusgaser – Location based, ton CO^2-ekvivalenter*

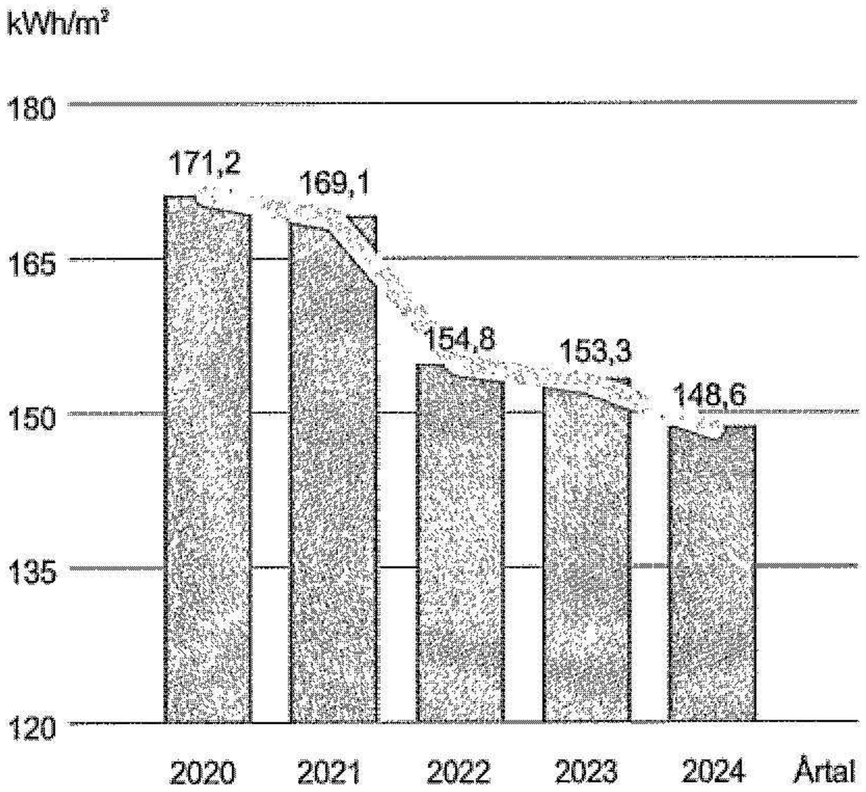


Location based tar inte hänsyn till upprättade klimatavtal med fjärrvärme- och elleverantör. Den uppåtgående trenden kan förklaras med att Skolfastigheter har ökat fastighetsbeståndet under samma tidsperiod.

* Klimatavtrycket redovisas enligt GHG-protokollet, scope 1 och 2. Basår är 2021 och tillgängliga data finns till och med år 2023.

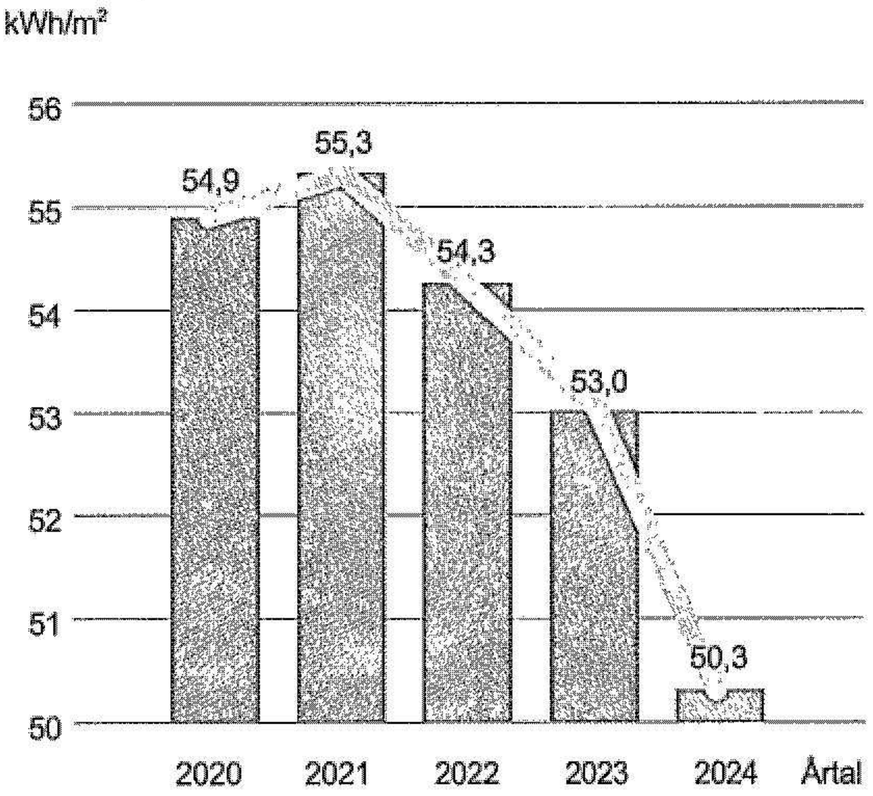
20250410073866

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



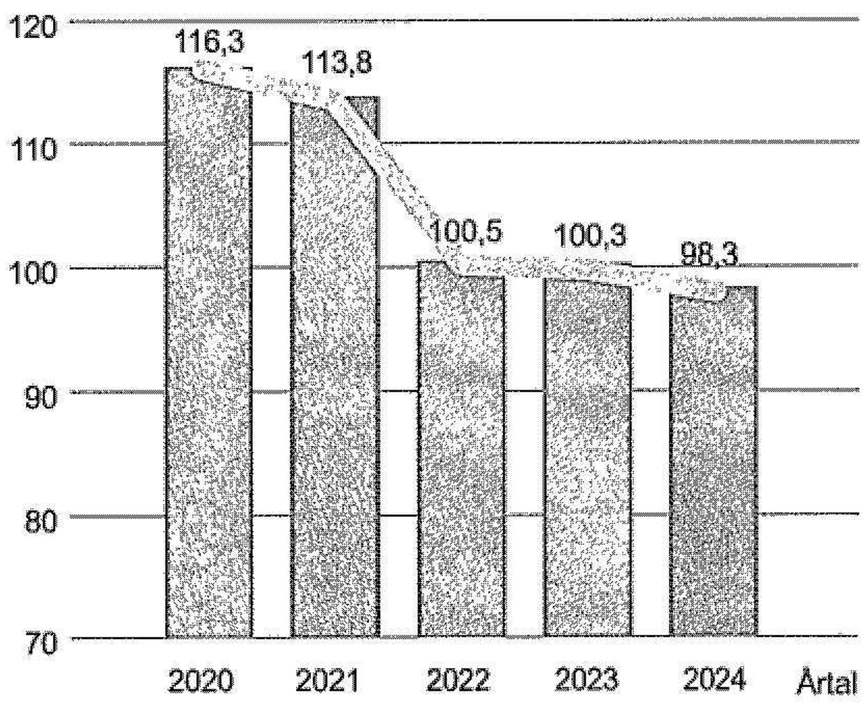
Den totala genomsnittliga energiförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² och år per bruksarea (BRA), normalårskorrigerat värde.

Figur 4. Total genomsnittlig elförbrukning, normalårskorrigerat värde, kWh/m²



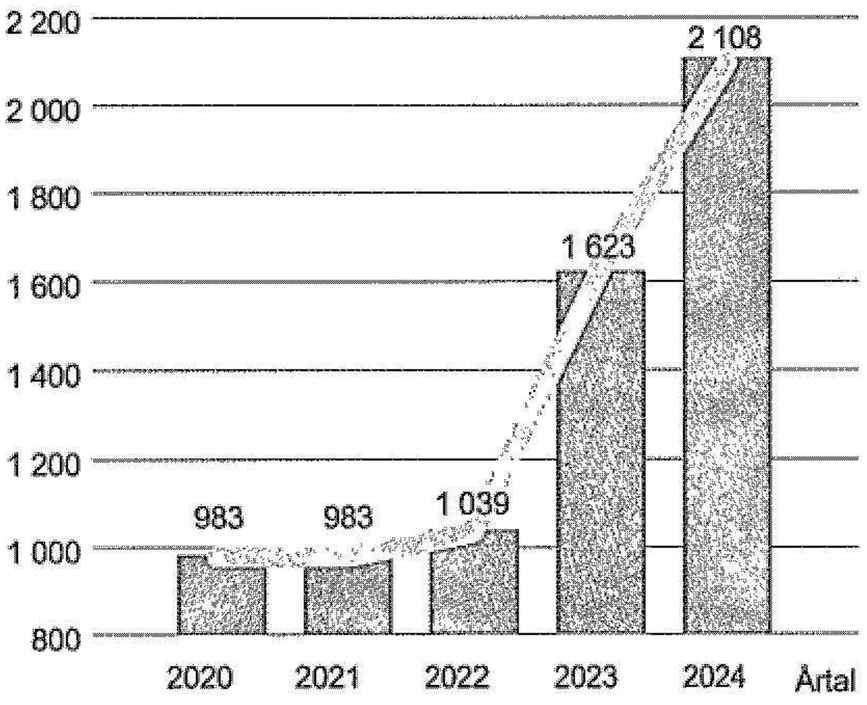
Den totala genomsnittliga elförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² och år per bruksarea (BRA), normalårskorrigerat värde.

Figur 5. Total genomsnittlig värmeförbrukning, normalårskorrigerat värde, kWh/m²



Den totala genomsnittliga värmeförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² öch år per bruksarea (BRA), normalårskorrigerat värde.

Figur 6. Installerad effekt solceller: befintlig och nyproduktion, kWp



Den totala installerade effekten för Skolfastigheters solceller.

Notera: Arbetet med att kvalitetssäkra data fortlöper. Detta medför att historiska data uppdateras i takt med att data görs tillgänglig, varför data som presenteras för 2020–2023 avviker något mot tidigare rapporterade siffror.

20250410007387

Attraktiv arbetsplats

Skolfastigheters ledarskap och medarbetarskap utgår från bolagets värdegrund:

– vi är engagerade

– vi visar respekt

– vi tar ansvar

Vi vill vara en attraktiv arbetsplats. Därför genomför vi regelbundet satsningar på personalens hälsa och välmående.

Mål 2030

- Nöjd Medarbetarindex (NMI) 90
- Minst 90 procent frisknärvaro
- Max 5 procent personalomsättning

Personalomsättning

Under 2024 hade vi en personalomsättning på 9 procent. Vi genomför ett avslutande samtal med samtliga som slutar hos oss. Det gör att vi kan kartlägga orsakerna till att anställda säger upp sig och arbeta för att få fler nöjda medarbetare som stannar kvar i bolaget.

Arbetsmiljö och Hälsoinsatser

Medarbetarundersökning

Den årliga medarbetarundersökningen visar en positiv trend, då NMI har ökat från 74 till 76. Vi ser ökningen som ett resultat av våra satsningar på en inspirerande och stödjande arbetsmiljö där vi tillsammans bygger en stark och inkluderande kultur.

Utbildning och hälsa

Bolaget vill bidra till att förbättra arbetsmiljön och har därför erbjudit ergonomiutbildningar under året. Majoriteten av medarbetarna deltog i utbildningen. Dessutom har en tredjedel av medarbetarna gått HLR-utbildning och en tredjedel brandutbildning. Samtliga medarbetare har också haft möjlighet att genomgå en hälsoundersökning.

Systematiskt Arbetsmiljöarbete

Vi genomför regelbundet riskbedömningar inom alla verksamheter i bolaget. Det ger medarbetarna möjlighet att lyfta risker i arbetsmiljön och bidra med egna förslag. Dessa diskussioner stärker vårt systematiska arbetsmiljöarbete och skapar en tryggare arbetsmiljö.

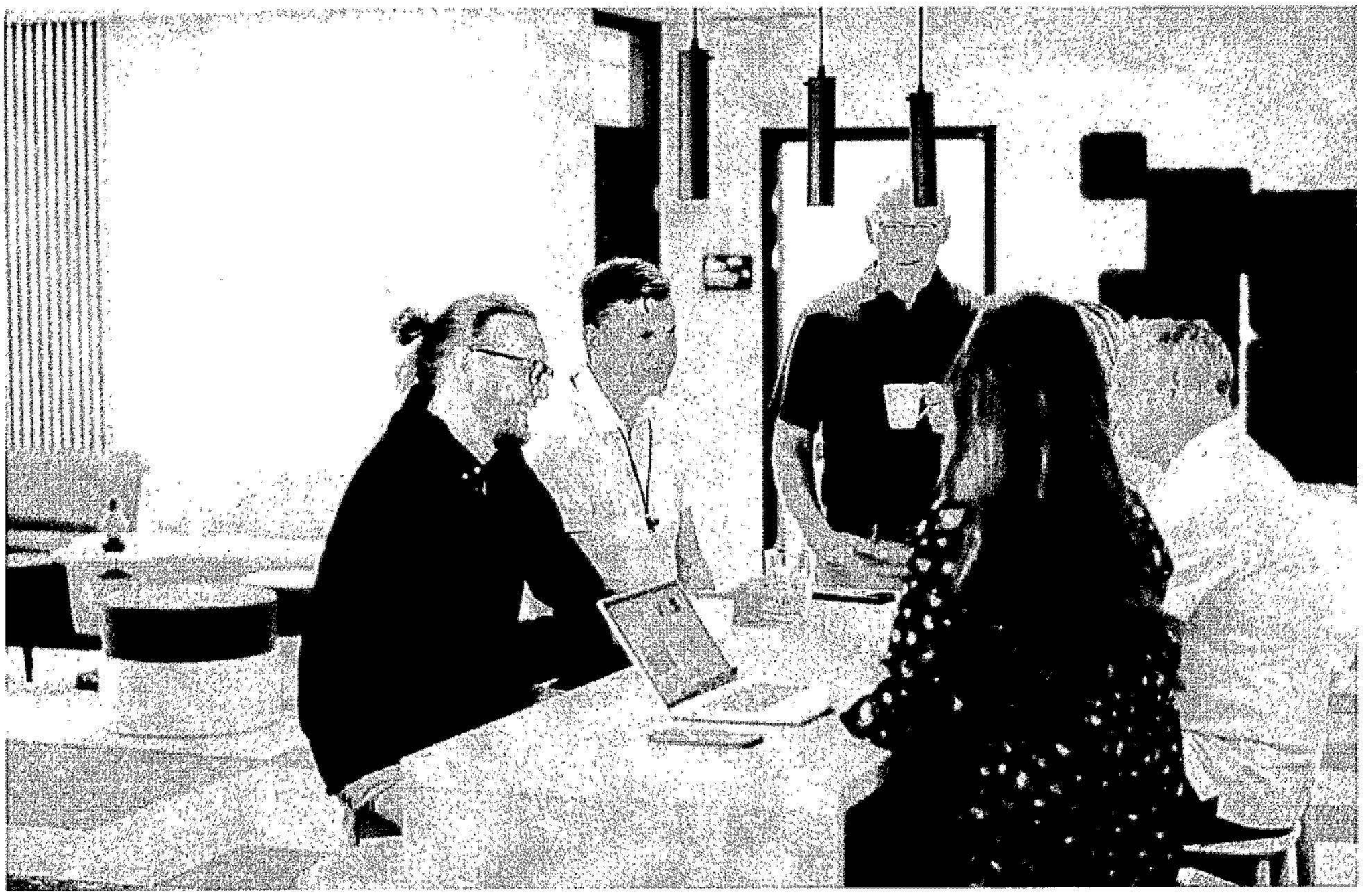


Foto: Lilla produktionsbolaget

20250410007388



Foto: Lilla produktionsbolaget

Värdegrund och Gemenskap

Under året har vi arbetat aktivt med vår värdegrund inom bolaget. Vi har fokuserat på att stärka samhörighet och gemenskap. Målet med dessa insatser är att skapa en mer inkluderande arbetsplats, där varje medarbetare ska känna sig värdefull och delaktig. Vid våra interna konferenser och medarbetardagar har vi lagt särskild vikt vid att främja en kultur av öppenhet och respekt.

Medarbetarhälsa

För att ytterligare stärka arbetsmiljön har vi slagit ihop hälsogruppen och trivselgruppen till en gemensam hälso- och trivselgrupp. Gruppens initiativ som hälsofrukostar, Blodomloppet och firanden har främjat trivsel och välmående.

- 69 procent av våra medarbetare har använt friskvårdsbidraget
- 79 procent har deltagit i ”Träna dig till ledighet”
- Frisknärvaro är 80 % procent (högst 5 sjukdagar under året)

Arbetsmiljöförbättringar i nya lokaler

Vi har gjort en enkätundersökning för att utvärdera de nya lokalerna. Resultatet visar att 82 procent av medarbetarna anser att lokalerna har förbättrat trivseln, särskilt genom de olika zonerna för högfokus, samtal och samarbete. Dessutom tycker 60 procent att utformningen stödjer samarbete inom och mellan team.



Foto: Göran Ekeberg/Add Light

Madeleine Mellgren

Avtalsadministratör

Du var med i uppstarten av Skolfastigheters hälso- och trivselgrupp. Kan du berätta lite mer om ert arbete?

– Jag och min kollega Olivia diskuterade hur vi kunde öka gemenskapen och arbeta som ”ett Skolfastigheter”. Därför skickade vi in ett förbättringsförslag, som sedan blev verklighet!

Då fanns en hälsogrupp som idag är en sammanslagen hälso- och trivselgrupp. Vi ordnar aktiviteter för alla som arbetar hos oss. På det sättet lär vi känna varandra bättre och ökar samarbetet mellan avdelningarna.

Gruppen består av medarbetare från olika avdelningar och vi försöker anpassa aktiviteterna så att alla på bolaget ska kunna vara med. Hälso- och trivselgruppen kom på plats under hösten och vi har hittills haft yogapass, spinningpass, halloweenfest och rosa bandets hälsoutmaning. Vi har även haft en grupptävling i att bygga en pepparkaksskola, haft ett luciatåg samt en jullunch.

20250410007389

Ansvarsfull samhällsaktör

Mål 2030

- Öka den upplevda tryggheten i våra fastigheter

Trygga och säkra läromiljöer

Brottsförebyggande arbete

Det finns ett pågående arbete i kommunen med att arbeta kunskapsbaserat med brottsförebyggande och trygghetsfrämjande åtgärder. Skolfastigheter är en del av det arbetet genom att informera om de händelser som sker vid våra fastigheter.

Vi arbetar efter metoden Effektiv samordning för trygghet (EST). Det betyder att vi tittar på hur vi kan förhindra eller försvåra nya brott på den aktuella platsen eller i en liknande situation. Målet är att minska och förebygga otrygghet genom tidiga insatser. För att det ska vara möjligt behöver vi arbeta strukturerat och samarbeta med andra aktörer kring insatser och uppföljning.

Inom hela kommunkoncernen pågår ett kontinuerligt arbete med att hantera den drogproblematik som finns i Uppsala. Både på allmän plats och vid kommunala fastigheter. Skolgårdar är en plats där det sker droghantering, vilket skapar otrygghet för personal och elever som vistas där. Om vi hittar kanyler eller annat skadligt skräp beställer vi sanering från vår skötselentreprenör. Vi rapporterar också händelsen till EST, så att informationen når polisen, ungdomsjouren och andra relevanta instanser.

Skolfastigheters arbete kopplat till EST sker i systemet Embrace, tillsammans med flera andra aktörer både i och utanför kommunorganisationen. Under 2024 har förvaltare och drifttekniker fått utbildning i Embrace, så att de kan rapportera in händelser som skapar otrygghet på våra skolor och förskolor.

Trygghetsbesiktning

Under våren 2024 genomförde vi en trygghets-besiktning i den fysiska miljön på en grundskola i Gottsundaområdet. Skolområdet har haft problem med skadegörelse, inbrott och obehöriga på skolgården under skoltid. De har också hittat skadligt skräp på skolgården. Under året har vi därför arbetat med att öka tryggheten tillsammans med skolans rektor, ungdomsjouren, Stadsbyggnadsförvaltningen och bevakningsbolagen.

Exempel på åtgärder som vidtagits utifrån trygghetsbesiktningen är:

- tagit bort vegetation för att få bättre insyn
- forslat bort trasiga cyklar
- monterat kameraattrapper på fasad
- utökat antal ronderingar med väktare

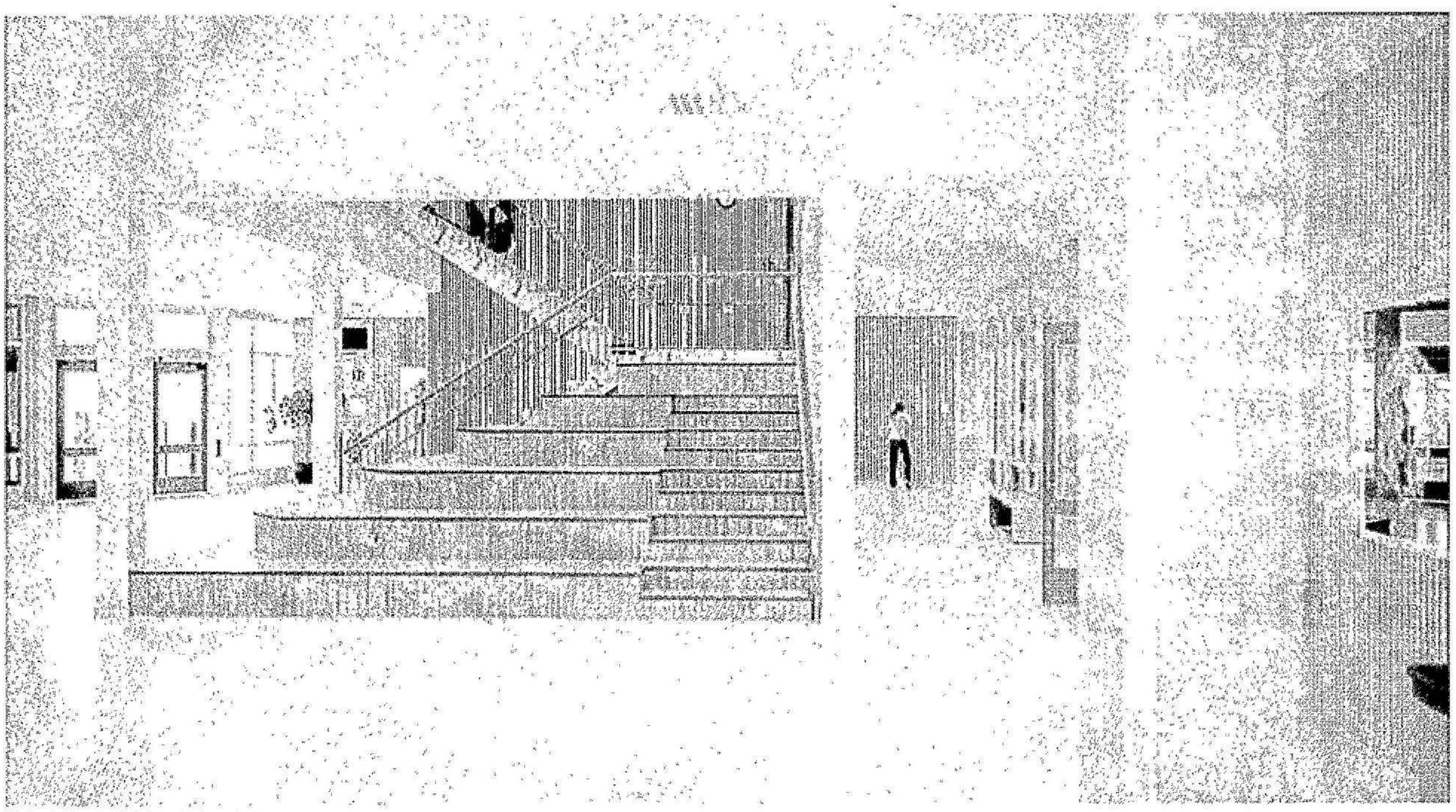


Foto: Lilla produktionsbolaget

20250410007390



Foto: Lilla produktionsbolaget

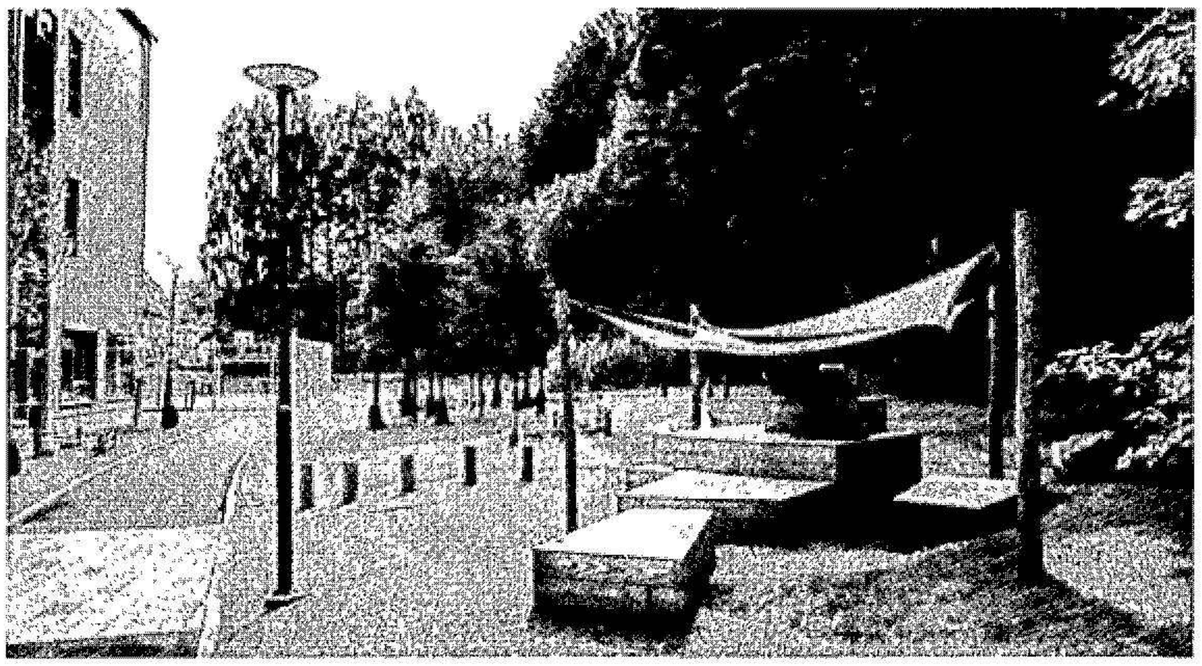


Foto: Lilla produktionsbolaget

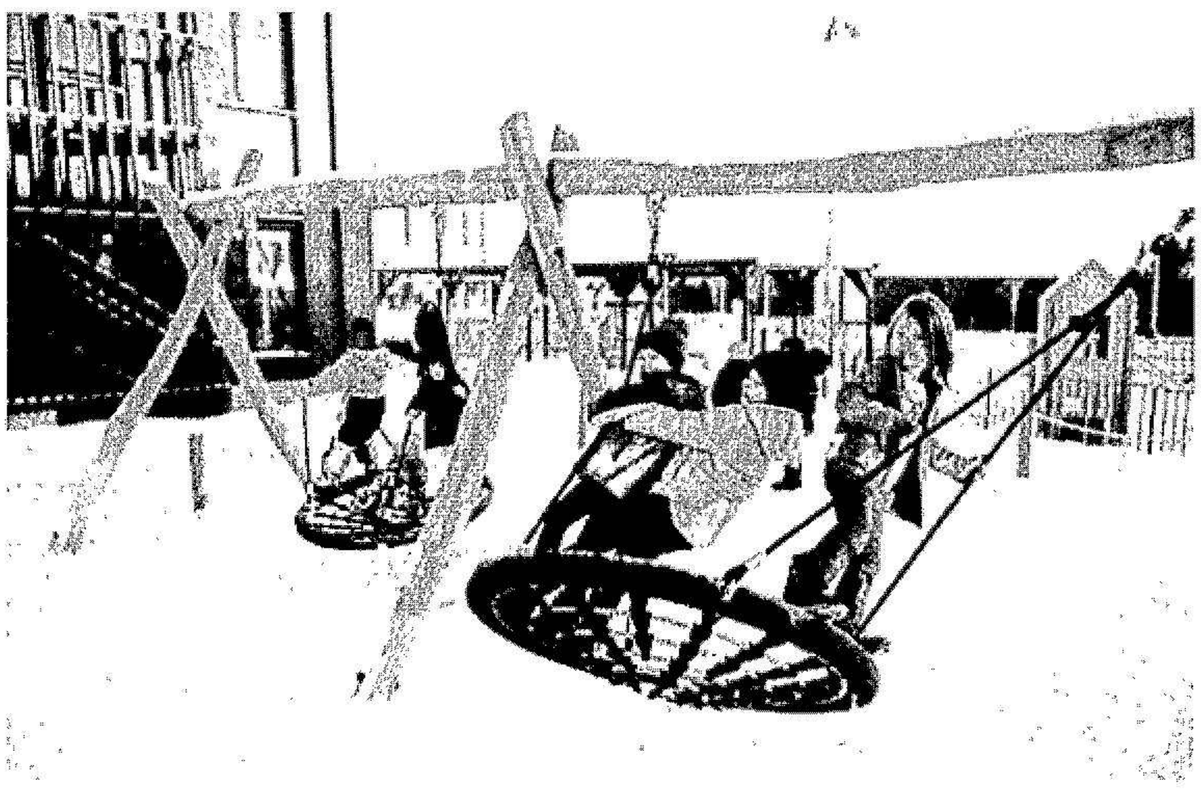


Foto: Lilla produktionsbolaget

Sedan tidigare har vi även arbetat med att försvåra för obehöriga att ta sig in på skolgården. Polisen har också övervakning i området, då det förekommit brottslighet i närheten av skolområdet. Vi har följt upp våra åtgärder och skolan upplever att skolgården blivit tryggare under hösten.

Trygghetsskapande åtgärder

Vi arbetar med att förebygga inbrott på ett flertal utsatta skolor. Bland annat har vi förstärkt skalskyddet genom att montera kopplat förband (brytskydd) på dörrar i fasad samt utökat ronderingen med väktare.

Under året har vi fortsatt arbetet med att förebygga takklättring på våra skolbyggnader. Det är ett viktigt arbete för att minska risken för liv och hälsa samt att takpannor ska gå sönder och riskera bland annat vattenskador. Vi har genomfört platsbesök för att identifiera vilka vägar som är tillgängliga upp på taken, för att sedan vidta åtgärder i syfte att försvåra takklättring.

Vi har även kompletterat med belysning i ett förebyggande syfte på förskolegårdar som upplevs otrygga och där det kan förekomma tillhåll på kvällar och helger.

Riskbesiktningar av skolor

Konsultfirman Bengt Dahlgren har utfört riskbedömningar på tre av våra skolor. Uppdraget kommer från Svenska Kommunförsäkrings AB (SKAB) som är Uppsala kommuns försäkringsbolag.

Syftet med besiktningarna är att hitta byggnadstekniska och organisatoriska brister, som kan leda till omfattande skador. Exempel på det är brand- och vattenskador. Tillsammans med rektor på respektive skola har Skolfastigheter tittat på de rekommendationer som besiktningarna resulterat i. Glädjande nog kan vi konstatera att det endast rört sig om små justeringar och vi har fått en bekräftelse på att vi bedriver ett bra skadeförebyggande arbete.

Skolfastigheters arbete med barnkonventionen

Under året har vi fortsatt arbeta med barnrättsperspektivet*. Alla medarbetare har fått ta del av den

20250410007691

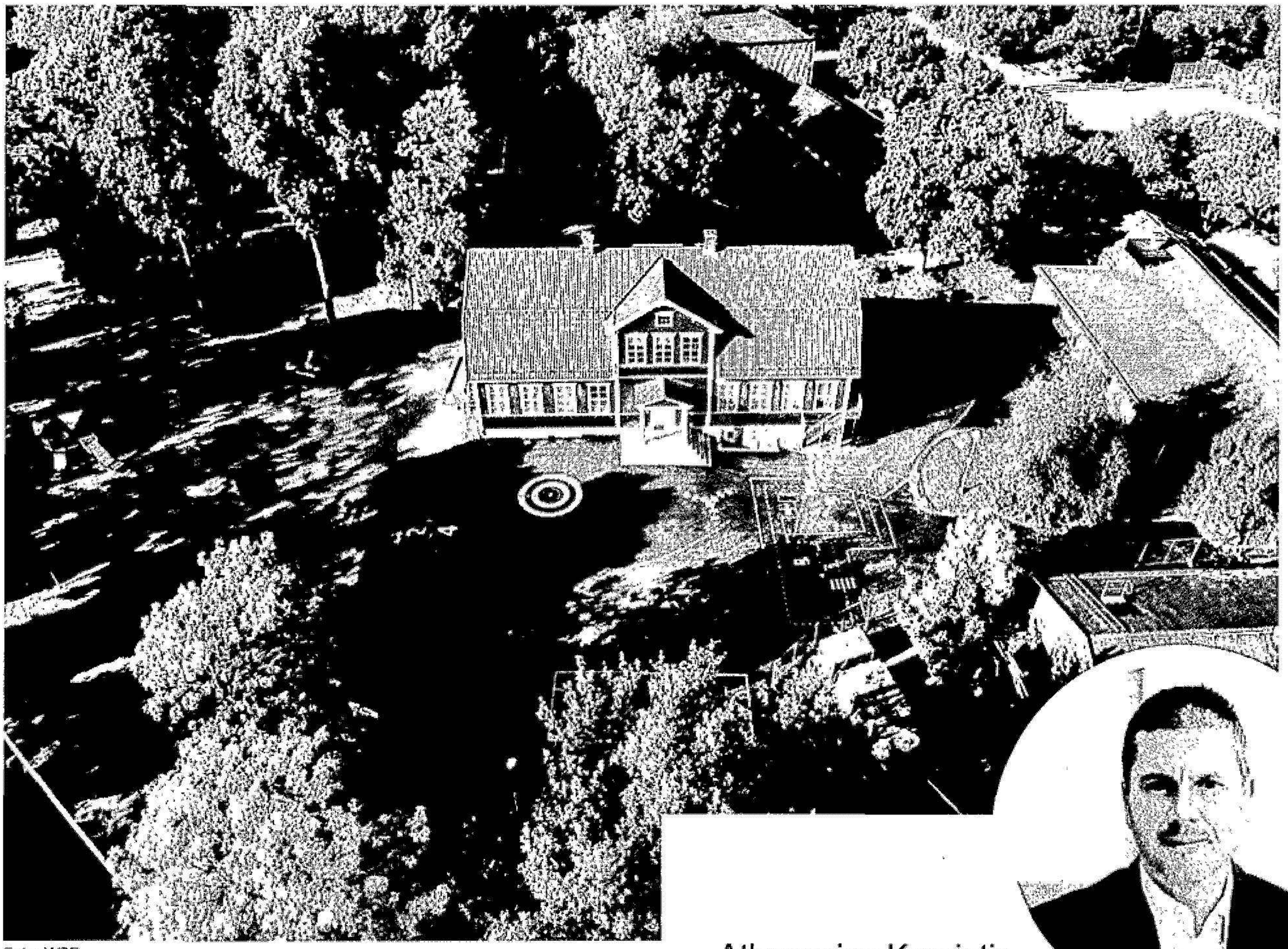


Foto: WSP

vägledning och checklista som vi tog fram år 2023. Vi har också infört det som en del i bolagets processer för projekt och förvaltning.

Information om vägledningen, checklistan och hur vi arbetar med barnrättsperspektivet finns tillgänglig på bolaget intranät. Information om vårt arbete med barnrättsperspektivet finns också på vår webbsida. Skolfastigheter har även ett fortsatt samarbete med Barnombudet i Uppsala. Det hjälper oss att utveckla och stärka arbetet med barnrätt i kommunens samhällsbyggnadsprocess.

*För att tillgodose barns rättigheter enligt barnkonventionen nämns ofta två perspektiv: Barnperspektivet är när vuxna ser barnet med hjälp av egna erfarenheter och kunskaper, strävar efter att förstå det och vidtar åtgärder som de bedömer vara till barnets och ungdomens bästa. Barnets perspektiv speglar en utsaga från barn. För att kunna uttala sig om barnets perspektiv krävs att barn själva fått säga sin mening. När hänsyn tagits till barnperspektivet och barnets perspektiv uppnås ett barnrättsperspektiv.



Athanasios Kargiotis

Projektansvarig

Foto: Göran Ekeberg/Add Light

När vi genomför ett byggprojekt så är det främsta målet att skapa inspirerande och trygga lärmiljöer, så att barn och unga får bästa tänkbara förutsättningar att utvecklas. Kan du beskriva lite mer om hur vi på Skolfastigheter arbetar för att inkludera verksamheterna och barnrättsperspektivet i våra byggprojekt?

– Varje projekt vi driver är unikt. Det har sina egna förutsättningar och målsättningar. När vi börjar planeringen utgår vi alltid från kommunens styrdokument och tidigare framtagna underlag och analyser. Det är en viktig utgångspunkt för att vi ska göra en helhetsbedömning och få med oss barnperspektivet i projektet.

Vi har regelbundna möten med vår beställares representant och skickar under projektens gång ut informationsbrev till verksamheten. Skolverksamheten brukar även träffa elever och föräldrar för att få med sig deras synpunkter och önskemål. Det är en viktig del för att ta in deras behov och ge återkoppling under hela projektet.

20250410007392

Affärsetiskt företagande

Genom att styra och investera hållbart säkerställer vi ett ansvarsfullt agerande i linje med gällande riktlinjer och lagar.

Mål 2030

- Långsiktigt ekonomiskt hållbart byggande och förvaltande
- Bolaget ska bidra till att byggarbetsplatser ska vara fria från oegentligheter.
- Öka andelen digitaliserade processer och beslutade rutiner.

Systematiskt kvalitetsarbete

Under 2024 har enheten Kvalitet och analys bytt namn till Utveckling och analys. Genom namnbytet vill vi visa att vi jobbar framåtriktat med vårt utvecklingsarbete.

Utveckling av våra arbetsprocesser

Under året har vi gjort en uppföljning för att förstå hur det processorienterade arbetssättet fungerat i verksamheten. Vi intervjuade medarbetare och gjorde stickprov på våra styrande och stödjande dokument. Resultatet visar att medarbetarna inte använt process-kartor och beskrivningar i den omfattning som var tänkt. Anledningen är att det är tidskrävande, komplext och kräver en omfattande administration.

Därför beslutade bolagsledningen att förenkla processerna så att bolaget kan fokusera på kärnverksamheterna och våra kunder. Vi började arbetet med att förenkla processerna under 2024.

Verksamhetsstyrning

Vi har implementerat systemstödet Stratsys, vilket höjer kvaliteten på vårt arbete med verksamhetsstyrning och uppföljning. Stratsys bidrar till att skapa en röd tråd, där vi kan koppla verksamhetens aktiviteter till uppsatta mål och uppdrag. Vi får därmed en bättre kontroll och höjer kvaliteten på uppföljning av uppdrag, åtgärder och internkontroll.

Förbättringsförslag

Som en del av vårt kvalitetsarbete har vi gjort det enklare för medarbetarna att lämna förbättrings-förslag och avvikelser. Arbetet startade i april och sedan dess har över 40 förslag kommit in. Bolagsledningen bedömde att nio av förslagen var genomförbara.

De är nu genomförda eller är under behandling. Till exempel har en hälso- och trivselgrupp fått resurser för arbetsmiljöinsatser och vi har förstärkt återkopplingen vid projektansökningar.

Entreprenadgarantier

Skolfastigheter har under året kartlagt hur vi arbetar med entreprenadgaranti. Genom kartläggningen kan vi höja kvaliteten på eftermarknadshantering och minska våra kostnader för garantiåtgärder.

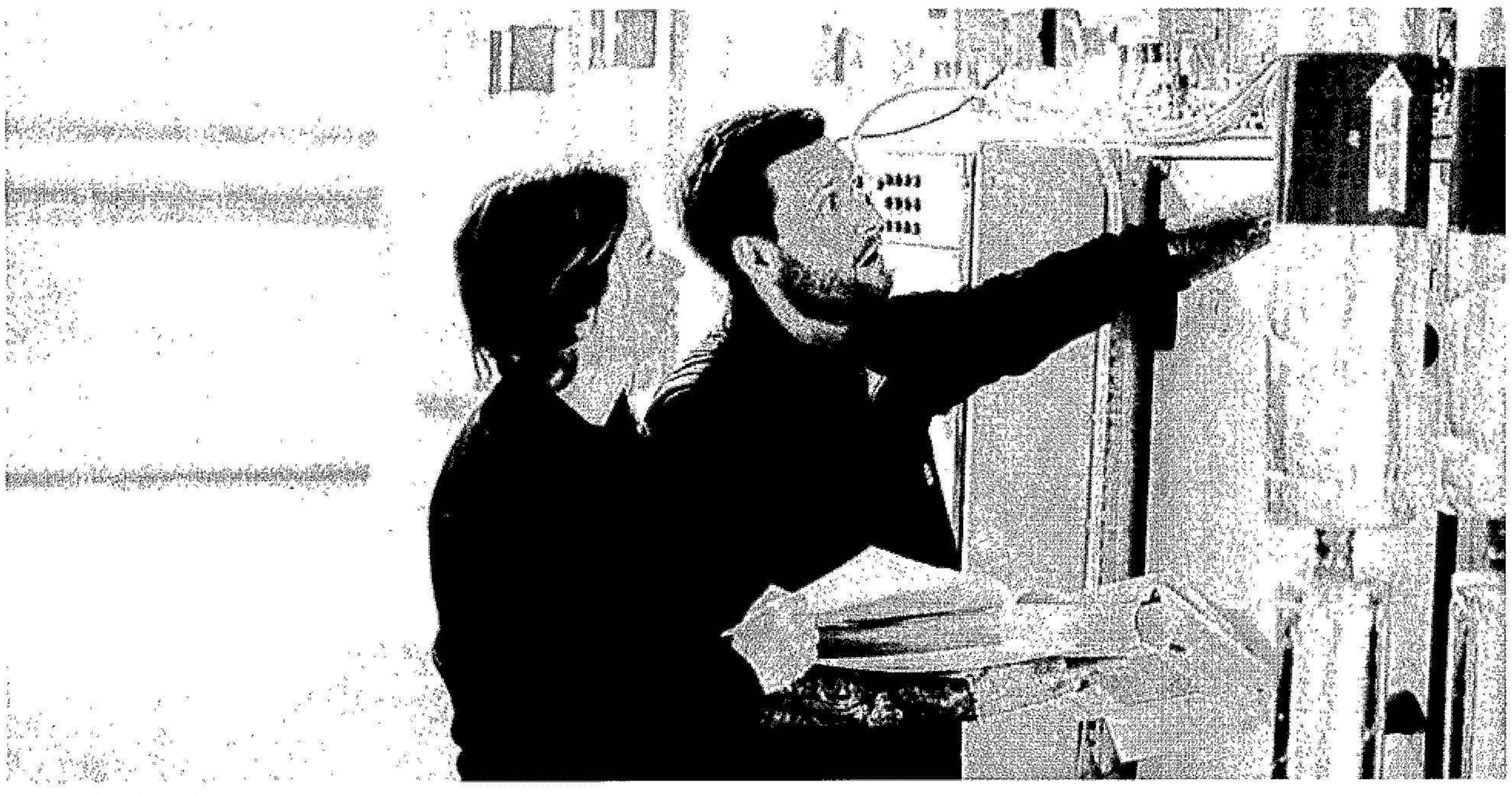


Foto: Lilla produktionsbolaget

20250410007393

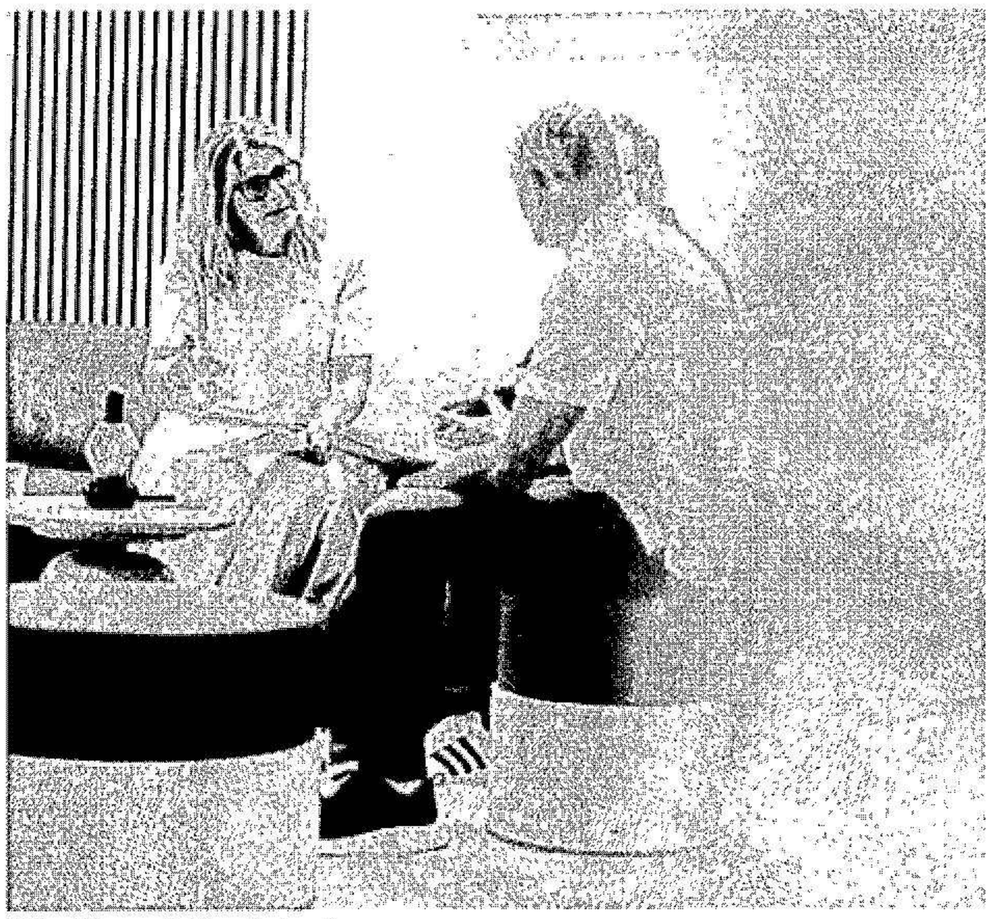


Foto: Lilla produktionsbolaget

Hållbara inköp och upphandling

Under 2024 har Upphandling och inköp i nära samarbete med Hållbarhetsavdelningen aktivt deltagit i Klimatprotokollets upphandlingsgrupper med särskilt fokus på transporter.

En viktig princip är att kravställningen i ramavtalen ska vara dynamisk och göra det möjligt att höja ambitionerna under avtalens löptid. I större projekt arbetar vi aktivt för att anpassa både kravbild och prissättning, vilket ger leverantörerna flexibilitet att möta förändrade hållbarhetsmål och krav utan att fastna i föråldrade förutsättningar.

Hållbarhetskrav

Vi inkluderar Hållbarhetsavdelningen i ett tidigt skede i våra upphandlingar. Det gör det möjligt att säkerställa att hållbarhetskraven är formulerade på ett lämpligt sätt. Syftet är att stärka bolagets möjligheter att arbeta hållbart i våra projekt och att ramavtalen bidrar till våra hållbarhetsmål.

Vi har till exempel ställt krav på fossilfria drivmedel, enligt en utfasningsmodell som harmoniserar med Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram. Syftet har varit att skapa enhetliga krav som underlättar för marknaden att ställa om och bidra till klimatomställningen.

Social hållbarhet

Social hållbarhet har också varit i fokus. Våra ramavtal innehåller samma sociala krav som Uppsala kommun. Det inkluderar kravet på dialog om praktikplatser för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden eller har Arbetsplatsförlagt lärande via gymnasieskolan.

Uppföljning

För att effektivisera uppföljningen har vi utvecklat och implementerat uppföljningsmallar i linje med andra bolag inom Uppsala kommunkoncern. Detta ger leverantörerna tydligare och enhetligare förutsättningar för investeringar och hållbarhetsarbete. Det stärker i sin tur vår samverkan och måluppfyllelse.

Leverantörshantering

Leverantörsträffar

Vi har arrangerat regelbundna leverantörsträffar för att informera marknaden om nyheter och främja erfarenhetsutbyte mellan beställare och leverantörer. Syftet med träffarna är att bygga långsiktiga och stabila relationer, förbättra våra upphandlingar och skapa mer effektiva ramavtal.

Fördelning av avrop

Vi arbetar aktivt med att styra och fördela avropen jämnt mellan våra leverantörer. Via vår e-handelsplattform får vi statistik och kan göra analyser. Leverantörerna placeras i rangordning enligt avtal, för att säkerställa en rättvis fördelning av avrop.

För att möta olika behov utvärderar vi olika avropsmetoder i våra upphandlingar, såsom kvot, rangordning, turordning eller indikativa avrop.

Uppföljning

Uppföljning sker både proaktivt och reaktivt. Vi genomför den proaktiva uppföljningen med schemalagda kontroller, där intervallen baseras på avtalets värde och strategiska risk.

Reaktiv uppföljning sker vid behov, exempelvis på uppmaning från verksamheten, via visselblåsning eller genom tips från kommunen. Vid uppföljning granskar vi avrop, volymer, ekonomi och eventuella avvikelser för att säkerställa att leverantören följt vårt avtal.

Motverkande av korruption

Kvalificeringskrav

Våra upphandlingar präglas av objektivitet, öppenhet och affärsmässighet. Vi väljer leverantör baserat på vilken som uppfyller kraven på bästa sätt och erbjuder det bästa värdet. Alla leverantörer får samma villkor och möjligheter att delta och vinna upphandlingen.

Kontroller under upphandling

Vi kontrollerar leverantörens förmåga att uppfylla upphandlingens krav innan vi skriver avtal. Dessa krav kan inkludera ekonomiska, hållbarhetsrelaterade och kunskapsmässiga aspekter.

20250410007394

Säkerställande under avtalsperioden

Under avtalets löptid genomför vi regelbundna kontroller för att säkerställa att leverantörerna fortsätter att uppfylla de krav vi ställde i upphandlingen.

Rapportering av brister

I vår avtalsportfölj finns möjlighet att rapportera brister och avvikelser. De skickas direkt till avtalsägaren för åtgärd.

Misstankar om mutor, miljöbrott eller bedrägerier kan anmälas anonymt via intranätet eller hemsidan. En oberoende enhet inom Uppsala kommun hanterar denna visselblåsarfunktion.

Aktivt arbete mot korruption

Skolfastigheter arbetar kontinuerligt för att motverka korruption och upprätthålla en hög affärsetisk standard. Vi gör noggranna fakturakontroller och regelbundna jämförelser mellan leverantörerna. Våra interna sammanställningar säkerställer en transparent och pålitlig process. Våra rutiner är utformade för att minimera risken för jäv och oegentligheter.

E-handelsplattform

Under 2024 har vi implementerat en e-handelsplattform, från vilken majoriteten av våra beställningar sker. Plattformen säkerställer att vi endast använder godkända leverantörer och att vi gör beställningar som följer gällande avtal.

Genom att samla alla inköp på ett ställe skapar vi transparens och spårbarhet, vilket minimerar risken för oegentligheter. Plattformen effektiviserar beställningsprocessen och säkerställer tillförlitliga leveranser.

Rättvist byggande

Under året har Skolfastigheter blivit medlem i Rättvist byggande. Det är en ideell förening som arbetar för att motverka arbetslivskriminalitet i byggbranschen.

Vi är en stor, kommunal fastighetsägare och beställare av skolor och förskolor. I och med detta har vi både ett ansvar och en möjlighet att påverka byggbranschen. Som ny medlem i föreningen Rättvist byggande kan vi bidra till att främja mer rättvisa villkor på byggmarknaden.

Dels handlar det om att verka för en sund konkurrens, men också genom att vi endast engagerar seriösa entreprenörer i våra byggprojekt. Vi bidrar också med stöd till personer som utnyttjas av oseriösa arbetsgivare genom lönedumpning eller odrägliga arbetsförhållanden. Tillsammans med övriga medlemmar kommer vi att börja samarbeta kring dessa frågor och tillämpa föreningens riktlinjer i våra nybyggnads- och underhållsprojekt.



Foto: Lilla produktionsbolaget



Jonas Wennman
Projektansvarig

Foto: Göran Ekeberg/Add Light

Skolfastigheter har under 2024 anslutit sig till föreningen Rättvist byggande. Kan du berätta lite mer om vad det innebär för oss?

– Rättvist byggande är ett stöd, som hjälper oss att granska utvalda byggprojekt. Under 2024 har vi haft två projekt som kontrollerades av Rättvist byggande. Med deras hjälp kan vi säkerställa att våra entreprenörer och deras underentreprenörer följer lagar, regler och kontraktsvillkor.

Rättvist byggande utför även oanmälda kontroller, vilket vi tycker är väldigt bra. På så sätt får vi en trygghet i att de som arbetar på våra byggarbetsplatser är anställda av ett bolag som föranmälts och godkänts av Rättvist byggande. De säkerställer att arbetsrättsliga kontraktsvillkor följs samt att endast behöriga finns på arbetsplatsen. Rättvist byggande har även rätt att avvisa personal som inte har rätt handlingar.

20250410007395

Riskanalys

Metod för riskhantering

I Skolfastigheters affärsplan framgår det hur bolaget arbetar med kommunens mål och budget. I affärsplanen finns en övergripande riskanalys som är ett stöd i styrningen av verksamheten och ett hjälpmedel för att nå kommunens uppsatta mål.

Vi värderar riskerna värderas utifrån sannolikheten att de inträffar och konsekvensen som blir om riskerna inträffar. De risker som får ett högt riskvärde bedömer vi som prioriterade. Skolfastigheter tar hand om de prioriterade riskerna antingen i internkontrollplanen eller i affärsplanen. Övriga risker med högre riskvärden omhändertas i verksamhetsplanerna.

Riskanalys 2024

Årets internkontrollplan och affärsplan bygger på riskanalyser bolaget gjorde år 2023. OPTAL, bolagets operativa, taktiska ledningsgrupp, identifierade riskerna. De finns sammanställda i ett riskregister. Därefter har bolagsledningen prioriterat vilka risker vi ska hantera utifrån riskvärdena. Styrelsen har fått möjlighet att lämna synpunkter på de prioriterade riskerna i en workshop.

Den riskanalysen som har genomförts under 2024 utgör grunden för internkontrollplanen 2025. Högprioriterade risker kan även hanteras i affärsplanen för 2025. De risker som vi bedömer som samhällskritiska har flyttats över till bolagets kris- och kontinuitetsplanering. Från och med 2024 hanterar bolagets krisorganisation dessa risker.

Skolfastigheter hanterar även risker i andra sammanhang. Ett exempel är de riskbedömningar vi gör som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Dessa risker redovisas inte i internkontrollplanen.

Väsentliga risker och arbetet under året

Under året har vi följt upp riskerna i internkontrollplanen. Den innehåller risker inom fyra kategorier: omvärldsrisker, operativa risker, finansiella risker och efterlevnadsrisker. I internkontrollplanen ingår två obligatoriska risker och en rekommenderad risk som bolaget kontrollerar under året. Varje år rapporterar vi uppföljningen till styrelsen och vår ägare, Uppsala Stadshus AB.

Väsentliga risker och hantering under året

Kategori	Risk	Beskrivning	Hantering 2024
Operativa risker	**Risk för att informationshanteringen inte är ändamålsenlig**	Det råder oklarhet om vilken information som är viktig för verksamheten samt hur ansvaret för informationen uttrycks, vilket leder till att risker inte identifieras och att skyddsåtgärder inte vidtas, vilket i sin tur leder till störning eller avbrott i produktionen.	Skolfastigheter har arbetat fram en informationshanteringsplan som är på remiss.
Efterlevnadsrisker	**Risk för bristande beredskap**	Nödvändiga rutiner och planer för hantering av avbrott och störningar saknas, är okända eller oprövade vilket gör att ett avbrott i informationsförsörjningen medför stora störningar i produktionen och svårigheter vid återgång till normal verksamhet.	Kontinuitetsplan för hantering av avbrott och störningar har arbetats fram.
Operativa risker	**Risk för att personer som vistas i fastigheterna mår dåligt**	Risk för barn/elev/lärare skadas eller mår dåligt på grund av bristande lärandemiljöer så som otillräcklig ljuddämpning, bristfällig ventilation/inomhusluft, dåligt ljus och/eller temperaturavvikelser. Kan bero på bristande underhåll av fastigheter eller otillräcklig kunskap om fastigheterna.	En framtagen risklista avseende inomhusmiljö har tagits fram och är under bearbetning.

20250410007396

Kategori	Risk	Beskrivning	Hantering 2024
Efterlevnadsrisker	**Risk för att inte miljömålen uppnås**	Risk för att Skolfastigheters mål om minskning av växthusgasutsläpp med 14 procentenheter per år inte nås till följd av att utsläppen inte minskar i tillräckligt snabb takt.	Systemstöd finns och arbetet med att utveckla ett metodstöd för att beräkna utsläpp av växthusgaser kommer fortgå. Skolfastigheter kommer utveckla en klimatfärdplan.
Operativa risker	**Risk för avsaknad eller felaktig information om fastigheter**	Risk för avsaknad av eller felaktig information om våra fastigheter vilket leder till missvisande statistik eller avsaknad av statistik något som i sin tur leder till felaktiga beslut eller oförmåga att fatta beslut om våra fastigheter. Felaktig information i fastighetssystemet leder även till bristfälliga underhållsplaner eller mindre träffsäker planering av underhållsarbeten samt till bristfällig leverans av lokalförsörjningsplanen. Bristfällig uppdatering av information i fastighetssystemet kan bero på avsaknad av rutiner eller att rutiner inte är kommunicerade eller tillgängliga för de personer som ska efter dessa (sic.)	Kontrollerna som genomförts har inte visat på avvikelser. Kontroller kommer fortsättningsvis genomföras som en del av den löpande verksamheten.
Efterlevnadsrisker	**Risk för ineffektiv resursansanvändning**	Risk för bristande efterlevnad av styrande dokument så som policyer, processbeskrivningar, riktlinjer och rutiner. Kan bero på otillräcklig kunskap, ej tillräckliga resurser som kan utföra arbetet eller bristande internkontroll. Leder till ineffektiv resursanvändning (personal och ekonomi) samt att vi inte når våra mål	Skolfastigheter har under året påbörjat arbetet med att förenkla processhanteringen.
Finansiella risker	**Risk för att avtal inte följs**	Risk för att vi inte får det vi betalar för från våra leverantörer/entreprenörer vid bristfällig/avsaknad av avtalsuppföljning. Avsaknad av åtgärder/sanktioner vid bristfälliga leveranser från leverantörer/ entreprenörer på grund av att vi inte upptäcker detta.	Kontrollerna är en del av den löpande verksamheten.
Omvärldsrisker	**Risk för att bygg- och rivningsavfall hanteras felaktigt**	Risk för felaktig hantering av bygg- och rivningsavfall kan medföra både resursslöseri och att farliga ämnen i samband med förbränning av uttjänta PVC-golv, byggskivor, elledningar, VA-rör. Risk för onödigt spill och felaktig kassering av ex golvbehandlingskemikalier, tätskikt, fogmassor, målarfärg m.m. Risk att även myndighetskrav och lagkrav kommer skärpas.	Uppdatering av projektanvisning samt föra in en punkt kring avfall och avfallsuppföljning i byggmötesmallen. I slutdokumentationen sammanställa den totala avfallsstatistiekn i projekt för jämförelse mot kravställningen.
Efterlevnadsrisker	**Risk för att delegationsordningen inte följs**	Bristande kunskap om bolagets attest- och delegationsordning eller andra omständigheter ökar risken för att tjänstepersoner utan mandat beslutar i ärenden vilket innebär att beslutet är ogiltigt. Det leder till bristande rättssäkerhet samt förtroendeskada.	Kontrollerna som genomförts har inte visat på avvikelser. Kontroller kommer fortsättningsvis genomföras som en del av den löpande verksamheten.

Årsredovisning



20250410107398

Innehåll

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse 33

Resultaträkning 37

Balansräkning 38

Kassaflödesanalys 40

Noter 41

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 41
Not 2 Leasingavtal – leasegivare 43
Not 3 Fastighetskostnader 43
Not 4 Leasingavtal 44
Not 5 Arvode till revisorer 44
Not 6 Anställda och personalkostnader 44
Not 7 Förvaltningsfastigheter 45
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer 46
Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 46
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter 46
Not 11 Bokslutsdispositioner 47
Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt 47
Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader 48
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar 48
Not 15 Fordringar hos koncernföretag 48
Not 16 Andra långfristiga fordringar 48
Not 17 Checkräkningskredit - koncernkonto 49
Not 18 Övriga fordringar 49
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 49
Not 20 Antal aktier och kvotvärde 49
Not 21 Disposition av vinst eller förlust 49
Not 22 Obeskattade reserver 50
Not 23 Uppskjuten skatteskuld 50
Not 24 Långfristiga skulder 50
Not 25 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster 50
Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 51
Not 27 Övriga ej kassapåverkande poster 51
Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut 51

Underskrifter 52

Revisionsberättelse 53

Rapport om årsredovisningen 53
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar 54
Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten 54

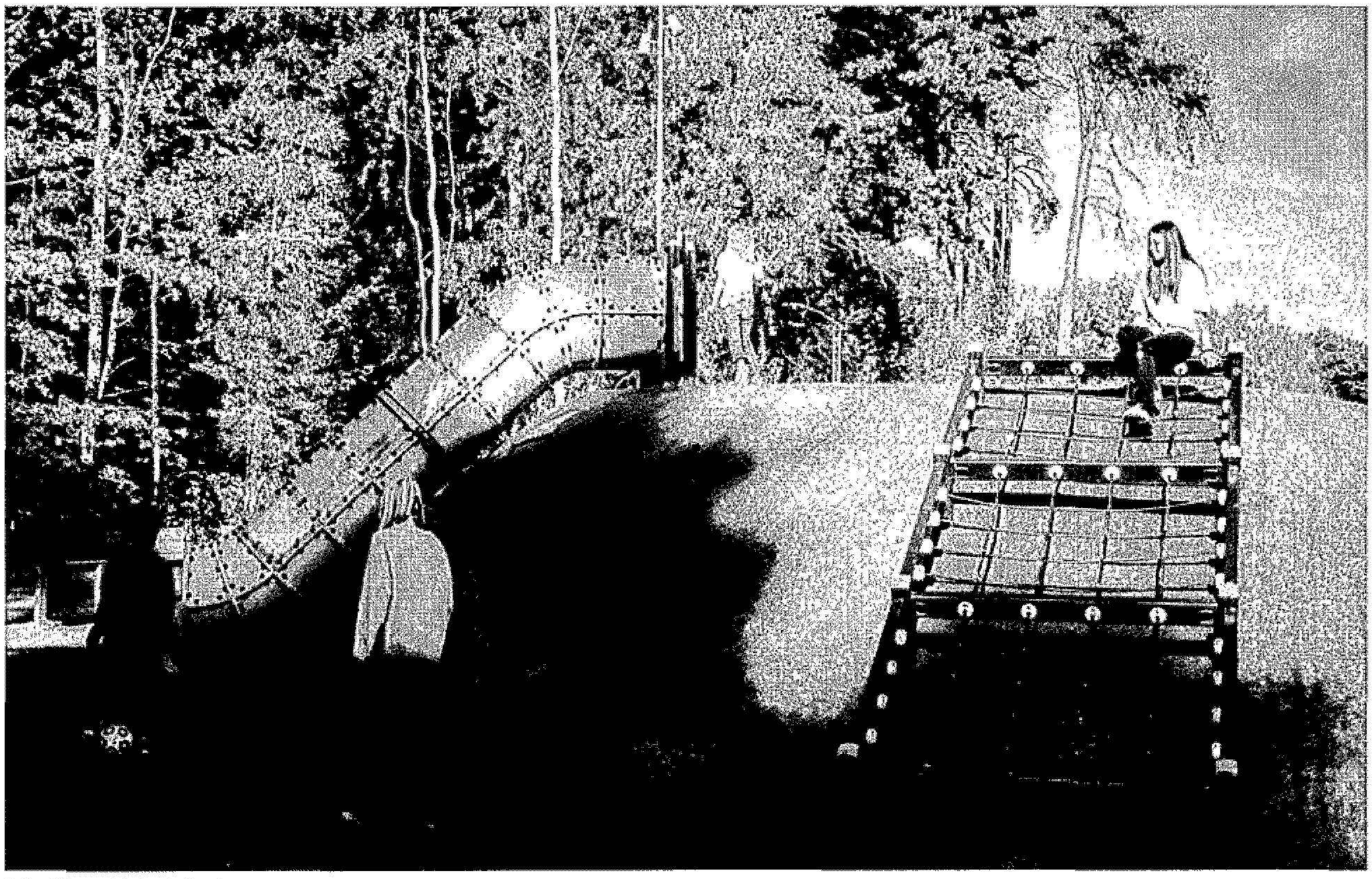


Foto: Lilla produktionsbolaget

20250410007399

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala kommun Skolfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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

Fastighetsbeståndet

Skolfastigheter äger byggnader som återfinns på totalt 146 (146) fastigheter. Våra förvaltade lokaler innehåller totalt 231(232) kontrakt varav 183 (183) är tecknade med Uppsala kommun och 48 (49) kontrakt avser externa hyresgäster. Beståndet består totalt av cirka 515 700 (493 800) kvm uthyrningsbar area. Övriga hyresgäster hyr cirka 17 700 (17 700) kvm eller 3,4 (3,6) procent av uthyrd yta. Av hela beståndet var 1,1 (0,15) procent vakant och uthyrningsbart.

Investeringar och underhåll

Under 2024 har Skolfastigheter genomfört investeringar i ny-, till- och ombyggnationer till ett upparbetat värde om 893 mnkr (1 148 mnkr). Detta motsvarar en minskad investeringsvolym om 255 mnkr jämfört med föregående år.

Ny-, till- och ombyggnationer

Fördelat per kategori så har ny-, till- och ombyggnationsprojekten ett upparbetat värde om 505 mnkr (778 mnkr) vilket är 273 mnkr lägre än föregående år. Minskningen beror främst på att flera av bolagets större nyproduktioner avslutats under året och att flera planerade projekt skjutits på framtiden.

Exempel på projekt inom denna kategori:

- Kvarngärdesskolan och idrottshall (skola för 990 elever med idrottshall, beräknas klar HT 2025)
- Stadsskogens förskola (förskola för 144 barn, beräknas klar VT 2025)
- Skyttelns förskola (förskola för 80 barn, beräknas klar HT 2025)

Följande nyproduktioner blev färdigställda under året:

- Rosendals skola (skola för 750 elever, klar HT 2024)
- Gottsundaskolan och idrottshall (skola för 720 elever med idrottshall, klar HT 2024)
- Jälla idrottshall (klar HT 2024)

Underhåll och hyresgästanpassningar

Underhålls- och hyresgästanpassningsprojekt har under året ett upparbetat värde om 388 mnkr (314 mnkr) vilket är 74 mnkr mer än föregående år.

Ökningen beror främst på att fler större underhålls och hyresgästanpassningsprojekt pågår parallellt jämfört med tidigare år.

Exempel på projekt inom denna kategori:

- Ärentunaskolan (fullständig invändig renovering)
- Björkvallskolan (fullständig invändig renovering)
- Lundellska skolan (takomläggning)
- Voksenåsens förskola (fullständig invändig renovering)
- Myrgångens förskola (fullständig invändig renovering)
- Bolandskolan (byte av ventilation)

Förvärv och försäljningar av mark och byggnader

Inga förvärv har genomförts under året (56 mnkr). Bolaget har flera exploateringsavtal där markförvärv ingår som kommer falla ut kommande år. Exempel på sådana områden är vid Uppsävjaskolan, Flogstaskolan och Gamla Uppsala skola.

Försäljning av mark har avtalats gällande mindre markområden i anslutning till Balder och Nannaskolan för att möjliggöra planskilda korsningar, samt ett mindre markområde i anslutning till Valsätraskolan för att möjliggöra spårvägen. I samtliga fall var Uppsala kommun vår motpart.

Internt

Under det gångna året har Skolfastigheter aktivt arbetat med att stärka sitt strategiska och systematiska kvalitetsarbete. Bland annat har nyrekryteringar genomförts till Hållbarhetsavdelningen, som nu är fulltalig, och samtidigt har enheten för Utveckling och analys förstärkts. Genom att stärka stödfunktionerna förväntas ännu större effektivitet uppnås i det processorienterade arbetssättet inom nyproduktion, underhåll, förvaltning och drift.

Medarbetarna utgör bolagets viktigaste resurs. Därför har arbete bedrivits under året med att utveckla värdegrunden inom bolaget. Detta är ett kontinuerligt arbete för att säkerställa en god bolagskultur där alla blir lyssnade på och respekterade. Under året har det även blivit enklare för anställda att lämna förslag på

20250410007400

förbättringar eller rapportera avvikelser. Alla förslag hanteras på samma sätt och den som lämnar förslaget får alltid återkoppling.

Hälso- och trivselgruppen har dessutom förstärkts och har under året arrangerat flera uppskattade aktiviteter för samtliga anställda.

Skolfastigheter har tagit stora steg i arbetet med konceptförskolan, där bred samverkan sker med flera verksamheter inom Uppsala kommun.

Bolaget miljöcertifierar alla nya skolor och förskolor enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad, nivå Silver. Certifieringen hjälper både Skolfastigheter och dess entreprenörer att minska miljö- och klimatbelastningen.

Flera andra framsteg har också gjorts för att minska miljö- och klimatavtrycket. Till exempel har samtliga värmeanläggningar bytts ut, vilket har resulterat i att alla fastigheter nu har en 100 procent fossilfri uppvärmning. Utbyggnaden av solcellsanläggningar fortsätter och är nu halvvägs mot målsättningen för 2030.

Verksamhet och resultat

Resultatet från den löpande verksamheten uppgår till 257 (181) mnkr. Årets resultat efter finansnetto uppgår till 96 (56) mnkr. Omsättningen uppgår till 996 (895) mnkr vilket är en ökning med 101 (103) mnkr från föregående år. Ökningen beror på uthyrning av förvärvade eller nyproducerade lokaler samt uthyrning av tillkommande moduler. Ökningen är dels en följd av indexreglering om cirka 6,5 procent av existerande hyresavtal. Drift- och fastighetsadministrationskostnaderna för perioden uppgår till 330 (284) mnkr. Det är en ökning med 46 mnkr från föregående år. Ökat fastighetsbestånd, inhyrningskostnader för moduler och indexreglering på befintligt bestånd utgör den största skillnaden från föregående år. Reparationer och underhåll uppgår till 48 (41) mnkr vilket är 7 mnkr mer än föregående år. Kostnaden för reparationer har stigit som en följd av fler felanmälningar och högre materialpriser än föregående år.

Underhållskostnaderna ökar marginellt mot föregående år.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Skolfastigheters verksamhet påverkas av olika faktorer i omvärlden, både på kort och lång sikt. Uppsala kommuns omvärldsanalys, som Skolfastigheter delar, visar på sju övergripande omvärldstrender:

- Miljö- och klimatförändringar
- Teknikutveckling, digitalisering och delaktighet
- Globalisering och konkurrens
- Ojämlikhet, levnadsförhållanden och folkhälsa
- Värderingar, samhällsklimat och demokratins förutsättningar
- Nya krav på beredskap och beslutsfattande

Befolkningsprognoser visar på ett minskande antal barn och elever de kommande 5–10 åren jämfört med tidigare års prognoser, vilket har lett till att flera nyproduktionsprojekt har pausats eller avbrutits. Detta påverkar till viss del även det befintliga fastighetsbeståndet med tomställda lokaler och minskat driftnetto.

Klimatförändringar, som översvämningar och extremväder, kräver att fastighetsbeståndet blir mer motståndskraftigt och flexibelt. Det nya Energi-direktivet (EPBD) ställer krav på energieffektiva lösningar och ökad användning av förnybar energi.

Tekniska framsteg och digitalisering innebär nya möjligheter men också utmaningar som tekniska störningar och cyberhot.

Lågkonjunktur och inflation har lett till utmaningar för byggföretag, vilket kan resultera i minskad konkurrens och ökade byggkostnader. Det finns även flera osäkerhetsfaktorer i omvärlden i form av konflikter och potentiella nya tullar på importerade varor osv. även det kan leda till ökade priser och brist på resurser. Vi ser också att en kostnadsutveckling har ökat i högre grad av värme, vatten m.fl än tidigare, medan elkostnaderna verkar ha avstannat.

Sociala faktorer som ojämlikhet och bostads-segregation kan påverka bolagets verksamhet och kostnader för säkerhet och underhåll. Ett polariserat samhällsklimat påverkar skolan och indirekt bolagets verksamhet, särskilt om föräldrar och elever har minskat förtroende för skolans roll som neutral och inkluderande. Det kan i sin tur leda till minskad tillit och ifrågasättande av att Skolfastigheter tillhandahåller hälsosamma pedagogiska lokaler för alla. Samhällsklimatet, inklusive social oro och hot mot skolpersonal eller elever, kan kräva ökade satsningar på säkerhet och trygghet.

Det förändrade omvärldsläget, med ökade geopolitiska spänningar och oroligheter i världen, har också

20250410074O1

ökat behovet av krigsberedskap. Denna osäkerhet i omvärlden gör det nödvändigt att ha planer för att hantera potentiella och skiftande säkerhetshot och att kunna agera snabbt och effektivt i en krissituation.

Användning av finansiella instrument

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 7 300 (7 000) mnkr varav 7 100 (6 400) mnkr avser kommuninterna lån. Alla lån är amorteringsfria. Räntorna är satta enligt marknadsmässiga villkor och alla är fasta (21). Under året har nyupplåning tagits om 300 mnkr och de totala räntekostnaderna uppgick till 153 (113) mnkr. Ökningen om 40 mnkr beror på det ökade ränteläget för nyupptagna och refinanserierade lån. Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 2,13 (1,70) procent. För bolagets externa lån betalas en borgensavgift till Uppsala kommun, under 2024 har borgensavgift för två externa lån betalats om 750 tkr. Bolaget är anslutet till kommunkoncernens koncernkontosystem med en tilldelad limit. Under 2024 har denna utnyttjats. Denna limit kostar bolaget totalt 90 tkr exklusive räntekostnader.

Hållbarhetsrapport

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav om upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhets-redovisning återfinns på sidan 5–30.

Ägarförhållanden och uppdrag

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB org.nr 556911-0751 ägs till 100 procent av Uppsala Stadshus AB, org.nr 556500-0642 säte i Uppsala som i sin tur ägs till 100 procent av Uppsala kommun. Bolaget bildades 2013. Skolfastigheter har inga dotterbolag. Skolfastigheter äger och förvaltar skolor och förskolor på uppdrag av Uppsala kommun. Skolfastigheter ska förvärva, avyttra, äga, i egen regi bebygga och förvalta fast egendom och tomträtt för uthyrning av lokaler,huvudsakligen till skol- och förskoleverk-samhet inom Uppsala kommun. Samt därmed aktivt bidra till attförvalta skolfastigheter med en standard som matchar de pedagogiska kraven.

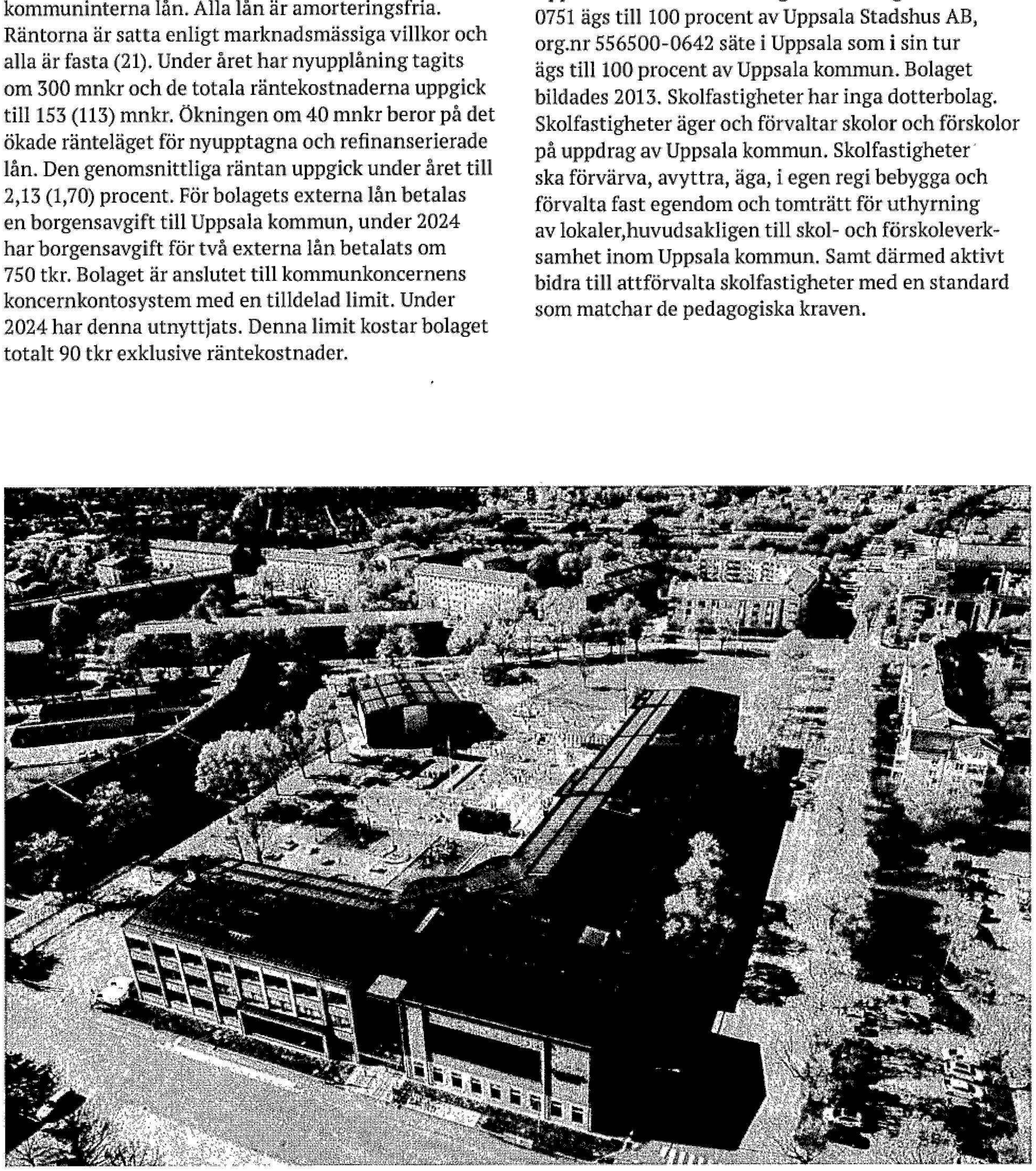


Foto: Lilla produktionsbolaget

20250410007402

Flerårsöversikt (Tkr)

	2024	2023	2022	2021	2020
Antal anställda	104	92	87	90	86
Nettoomsättning	996 256	895 158	791 893	703 166	679 343
Balansomslutning	9 760 244	9 189 980	8 188 365	7 440 062	6 652 225
Resultat efter finansiella poster	96 324	56 208	99 637	81 721	161 956
Justerat eget kapital	1 586 895	1 456 679	1 330 845	1 132 630	1 054 947
Avkastning på eget kap. (%)	6,1	3,9	7,7	7,2	15,4
Investeringar	892 583	1 148 042	898 671	933 166	546 246
Soliditet (%)	16,3	15,8	15,9	15,2	15,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie kapital	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	538 450	536 983	119 151	**1 204 584**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			119 151	-119 151	**0**
Årets resultat				85 434	**85 434**
Belopp vid årets utgång	**10 000**	**538 450**	**656 134**	**85 434**	**1 290 018**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	656 133 928
överkursfond	538 450 000
årets vinst	85 434 179
	1 280 018 107
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	1 280 018 107
	1 280 018 107

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

20250410007403

Resultaträkning

Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	2	996 256	895 158
Aktiverat arbete för egen räkning		6 532	0
Övriga rörelseintäkter		83 593	45 889
		1 086 381	**941 047**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-377 623	-324 707
Övriga externa kostnader	4, 5	-62 105	-91 941
Personalkostnader	6	-79 158	-69 244
Av-/ nedskrivningar	7, 8	-310 411	-274 186
		-829 298	**-760 080**
Rörelsens resultat	9	**257 083**	**180 967**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 456	306
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-162 215	-125 065
		-160 759	**-124 759**
Resultat efter finansiella poster		**96 324**	**56 208**
Bokslutsdispositioner	11	-10 229	66 495
Resultat före skatt		**86 095**	**122 703**
Skatt på årets resultat	12, 13	-661	-3 552
Årets resultat		**85 434**	**119 151**

20250410007404

Balansräkning

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	6 653 220	6 002 726
Inventarier, verktyg och installationer	8	664 319	545 683
Pågående nyanläggningar	14	1 797 891	1 999 368
		9 115 430	**8 547 777**
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	15	309 483	263 312
Andra långfristiga fordringar	16	52 255	98 966
Summa anläggningstillgångar		**9 477 168**	**8 910 055**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		116	201
Fordringar hos koncernföretag		2 344	0
Aktuella skattefordringar		11 498	10 696
Övriga fordringar	18	216 965	254 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	52 153	14 419
		283 076	**279 925**
Summa omsättningstillgångar		**283 076**	**279 925**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 760 244**	**9 189 980**

20250410074O5

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20, 21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
		10 000	**10 000**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		656 134	538 450
Balanserad vinst eller förlust		40 316	536 983
Årets resultat		85 434	119 151
		1 280 018	**1 194 584**
Summa eget kapital		**1 290 018**	**1 204 584**
Obeskattade reserver	22	373 900	317 500
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13, 23	90 715	93 029
Summa avsättningar		**90 715**	**93 029**
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut	25	0	200 000
Skulder till Uppsala kommun	25	6 400 000	5 500 000
Summa långfristiga skulder		**6 400 000**	**5 700 000**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit - koncernkonto	17	405 345	140 939
Skulder till kreditinstitut	25	210 309	400 000
Leverantörsskulder		210 309	237 417
Skulder till koncernföretag		358	659
Skulder till Uppsala kommun	25	694 733	1 020 868
Övriga skulder		3 028	2 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	91 838	72 279
Summa kortfristiga skulder		**1 605 611**	**1 874 867**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 760 244**	**9 189 980**

20250410007406

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		257 083	180 967
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		310 411	274 189
Övriga ej kassapåverkande poster	27	14 526	35 529
Erhållen ränta		1 456	306
Erlagd ränta		-162 215	-125 065
Betald skatt		-3 777	2 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**160 401**	**187 388**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och placeringar		43 822	159 589
Förändring av leverantörsskulder		-27 108	64 891
Förändring av kortfristiga skulder		157 845	166 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**592 043**	**759 703**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-892 583	-1 148 042
Kassaflöde från investeringsverksamheten		***-892 583***	***-1 148 042***
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring lån		300 000	600 000
Förändring av långa fordringar		540	-211 661
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**300 540**	**388 339**
Årets kassaflöde		**0**	**0**

20250410007407

Noter

Not 1
Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter redovisas i den perioden hyran avses.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Leasingavtal

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

Inkomstskatter

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

20250410007408

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

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

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

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

Avsättningar

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

Ersättningar till anställda

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

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

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner

Koncernförhållanden

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

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

20250410007409

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

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (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.

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

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

Not 2 Leasingavtal – leasegivare

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

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

	2024	2023
Leasingavtal – leasegivare		
Inom ett år	106 361	172 800
Senare än ett år men inom fem år	2 017 739	1 564 082
Senare än fem år	1 831 423	1 727 778
	3 955 524	**3 464 660**
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	996 256	895 158
	996 256	**895 158**

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift inklusive fastighetsadministration	329 643	283 702
Reparation och underhåll	47 980	41 005
	377 623	**324 707**

20250410007410

Not 4 Leasingavtal

Under året har avtal gällande operationell leasing av bilar ingåtts.
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 7 273 tkr (5 420 tkr).
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	6 850	6 881
Senare än ett år men inom fem år	23 835	22 200
Senare än fem år	3 846	8 814
	34 531	**37 896**

Not 5 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.

	2024	2023
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	280	230
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	50	74
Skatterådgivning	81	110
Lekmannarevision	0	70
Övriga tjänster	0	56
	411	**540**
Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	107	1 252
	107	**1 252**
KPMG		
Övriga tjänster	75	0
Övriga tjänster	105	0
	180	**0**

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	40	29
Män	64	63
	104	**92**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 858	1 704
Avgångsvederlag chefer	0	2 755
Övriga anställda	56 511	50 501
Aktivering eget arbete	-10 198	-13 877
	48 170	**41 084**

20250410074111

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	356	528
Pensionskostnader för övriga anställda	7 839	6 242
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 789	16 571
	26 984	**23 342**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**75 154**	**64 426**
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	46%	50%
Andel män i styrelsen	54%	50%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	27%	19%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	73%	81%

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024	**2023**
Ingående anskaffningsvärden	7 612 531	6 941 836
Inköp	62	56 165
Försäljningar/utrangeringar	-27 131	-48 966
Omklassificeringar	919 448	663 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 504 910**	**7 612 531**
Ingående avskrivningar	-1 562 337	-1 357 249
Försäljningar/utrangeringar	13 491	17 854
Årets avskrivningar	-241 673	-222 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 790 519**	**-1 562 337**
Ingående nedskrivningar	-47 468	-44 468
Återförda nedskrivningar	10 794	10 000
Årets nedskrivningar	-24 497	-13 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-61 171**	**-47 468**
Utgående redovisat värde	**6 653 220**	**6 002 726**

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	6 653 220	6 002 726
Verkligt värde	12 389 609	11 910 067

Fastighetsvärdering genomförd med hjälp av en diskonterad kassaflödesvärdering. Värderingen är genomförd internt och sedan stickprovskontrollerad av oberoende värderingsman. Väsentliga antaganden inkluderar normaliserade driftnetton och med utgångspunkt från 2025 års prognostiserade kassaflöden vilka utgår från kontrakterade hyror 2025 och framåt. Bolaget måste ha godkännande av kommunfullmäktige vid köp och försäljning av förvaltningsfastigheter.

20250410074112

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	755 128	618 636
Inköp	4 679	3 348
Försäljningar/utrangeringar	-2 272	-6 108
Omklassificeringar	169 875	139 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**927 410**	**755 128**
Ingående avskrivningar	-209 445	-162 892
Försäljningar/utrangeringar	1 387	1 691
Årets avskrivningar	-55 033	-48 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-263 091**	**-209 445**
Utgående redovisat värde	**664 319**	**545 683**

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	3,00%	3,00%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	97,00%	97,00%

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till Uppsala kommun	159 564	120 133
Räntekostnader till kreditinstitut	2 635	4 840
Övriga räntekostnader och avgifter	16	92
	162 215	**125 065**

20250410007413

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållet koncernbidrag	-46 171	-112 695
Överavskrivningar inventarier	56 400	46 200
	10 229	**-66 495**

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	475
Justering avseende tidigare år	-2 975	475
Förändring av uppskjuten skatt	2 314	-4 502
Totalt redovisad skatt	**-661**	**-3 552**

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
		Belopp		**Belopp**
Redovisat resultat efter finansiella poster		96 324		56 208
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-19 843	20,6	-11 579
Ej avdragsgilla kostnader	20,6	-44	20,6	-76
Ej skattepliktiga intäkter	20,6	62	20,6	63
Bokföringsmässiga avskriv. på byggnader	20,6	-50 348	20,6	-46 529
Skattemässiga avskriv. på byggnader	20,6	44 066	20,6	40 117
Nedskrivning byggnader	20,6	-2 823	20,6	-618
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	20,6	33 635	20,6	0
Direktavdrag skattemässig reparation	20,6	2 314	20,6	32 720
Uppskjuten skatt avs. temporära skillnader	20,6	-2 975	20,6	-4 502
Skatt hänförlig till tidigare år	20,6	- 9 511	20,6	475
Effekt av koncernbidrag	20,6	11 618	20,6	-23 215
Överavskrivningar inventarier	20,6	-4 434	20,6	9 517
Skattemässig utrangering	20,6	431	20,6	4 484
Bokföringsmässig utrangering	20,6	-2 810	20,6	-6 409
Skattereduktion	20,6	0	20,6	2 000
Redovisad effektiv skatt	**6,32**	**-661**	**15,12**	**-3 552**

20250410074144

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	2 314	0	2 314
	2 314	**0**	**2 314**

2023

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-4 502	-4 502
	0	**-4 502**	**-4 502**

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-93 029	2 314	-90 715
	-93 029	**2 314**	**-90 715**

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 999 368	1 713 587
Upparbetat under året	887 842	1 088 529
Omklassificeringar	-1 089 319	-802 748
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 797 891**	**1 999 368**
Utgående redovisat värde	**1 797 891**	**1 999 368**

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 312	150 617
Tillkommande fordringar	46 171	112 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**309 483**	**263 312**
Utgående redovisat värde	**309 483**	**263 312**

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Investeringsmoms	52 255	98 966
	52 255	**98 966**

20250410074135

Not 17 Checkräkningskredit - koncernkonto

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	450 000	400 000
Utnyttjad kredit uppgår till	405 345	140 939

Not 18 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Investeringsmoms	63 953	120 326
Saldo på skattekonto	1 028	1 734
Moms	151 982	132 549
	216 964	**254 609**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	52 154	14 419
	52 154	**14 419**

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	10 000	1 000
	10 000	

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	656 134
överkursfond	538 450
årets vinst	85 434
	1 280 018
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 280 018
	1 280 018

20250410007416

Not 22 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	373 900	317 500
	373 900	**317 500**

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	93 029	88 527
Årets avsättningar	-2 314	4 502
Belopp vid årets utgång	**90 715**	**93 029**

Not 24 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	200 000
Skulder till Uppsala kommun	5 700 000	4 500 000
	5 700 000	**4 700 000**
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till Uppsala kommun	700 000	1 000 000
	700 000	**1 000 000**

Not 25 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 300 mnkr (7 000 mnkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	6 400 000	5 500 000
Skulder till kreditinstitut	0	200 000
	6 400 000	**5 700 000**
Kortfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	700 000	900 000
Skulder till kreditinstitut	200 000	400 000
	900 000	**1 300 000**

20250410074117

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	4 482	3 912
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	1 408	1 229
Upplupna räntekostnader	316	2 514
Upplupna kostnader avgångsvederlag	0	2 331
Upplupna kostnader	85 633	62 293
	91 838	**72 279**

Not 27 Övriga ej kassapåverkande poster

	2024-12-31	2023-12-31
Utrangering	14 526	35 528
	14 526	**35 528**

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

20250410074118

Hanna Victoria Mörck
Ordförande

Jonas Petersson
Vice ordförande

Andreas Larsson

Göran Hedefalk

Babiker El-Obeid

Kristina Paldanius Engström

Mats B Andersson

Maris Rasul

Maria Nilsson

Mikael Carstensen
Verkställande direktör

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

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

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

20250410007423

Elektroniska underskrifter

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

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

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

Underskrift 1

Namn: Hanna Victoria Mörck
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala kommun
Befattning: Ordförande
Datum och tid: 2025-02-15 10:11:36 GMT+01:00
Transaktions-ID: b45aed27d7414456bdca85722222c420

Underskrift 2

Namn: Jonas Ingvar Petersson
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2025-02-15 14:15:31 GMT+01:00
Transaktions-ID: 62d630540f684350b24d2aa6159dcf34

Underskrift 3

Namn: ANDREAS KARL OSKAR LARSSON
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala skolfastigheter AB
Befattning: Ledamot i styrelsen
Datum och tid: 2025-02-17 11:58:46 GMT+01:00
Transaktions-ID: 6536560a355c4942a9a27689e759b5c1

Underskrift 4

Namn: GÖRAN HEDEFALK
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2025-02-17 12:04:24 GMT+01:00
Transaktions-ID: f58a00860fe646c6aed6cc9241e25ff5

Underskrift 5

Namn: BABIKR EL-OBEID
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2025-02-17 13:01:44 GMT+01:00
Transaktions-ID: eb01b5f8723042b7b99f96d23adcae4d

Underskrift 6

Namn: Kristina R M Paldanius Engström
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2025-02-17 13:09:29 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3635598dd175404a9e131cf80be7fffd

Underskrift 7

Namn: Mats Andersson
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2025-02-17 22:29:24 GMT+01:00
Transaktions-ID: 9869f47b9c4347238be204e0b02480c3

Underskrift 8

Namn: Maris Rasul
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2025-02-18 07:41:38 GMT+01:00
Transaktions-ID: bcbae4d8966d4615867aa6c13a99c73f

Underskrift 9

Namn: MARIA NILSSON
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala kommun Skolfastigheter AB
Befattning: Förtroendevald
Datum och tid: 2025-02-18 08:40:00 GMT+01:00
Transaktions-ID: 58e01d0c7a7344ab9f0ac31b956eac95

Underskrift 10

Namn: MIKAEL CARSTENSEN
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsala kommun Skolfastigheter AB
Befattning: VD
Datum och tid: 2025-02-18 08:42:17 GMT+01:00
Transaktions-ID: 27208874a8a54ac0b343cfbd3837370e

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

Ärendenummer 9189088/2025

KOPIA

pwc

20230522305330

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB för år 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 31-52 i detta dokument.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information, Hållbarhetsredovisningen, än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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.

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Ann-Sofie Hååg

Ann-Sofie Hååg
0762727379

20250523055331

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB för år 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 Uppsala Kommun Skolfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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.

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lina Jernbring
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-02-20 08:08:41 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA KRISTINA WIGENFELDT

Maria Wigenfeldt
Director

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2025-02-20 10:29:18 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Maria Josefine Jernebring

Lina Jernebring
Senior Manager

Leveranskanal: E-post

20250523055332

20250410007421

Omslagsbild Österledens förskola,
foto: Lilla produktionsbolaget

20250410007422

Strandbodgatan 1
753 23 Uppsala
info@skolfastigheter.se
Telefon: 018-727 40 30

www.skolfastigheter.se

SKOLFASTIGHETER – EN DEL AV UPPSALA KOMMUN

SKOL FASTIG HETER

Lägger grunden. Bygger framåt.