



Årsredovisning 2019

Uppsala kommun Skolfastigheter AB



Lägger grunden. Bygger framtida.

Innehåll

Sju år av engagemang – flera steg närmare till bäst i klassen.....	3
Mål och resultat 2019.....	8
Väsentliga områden.....	10
Agera ansvarsfullt.....	12
Våra fastigheter är kärnan i vårt uppdrag.....	13
Driften – Alltid redo.....	15
Händelser under året.....	16
Årsredovisning.....	18
Resultaträkning.....	22
Balansräkning.....	23
Kassaflödesanalys.....	25
Noter.....	26
Revisionsberättelse.....	38



Sju år av engagemang – flera steg närmare bäst i klassen

Med gott samarbete når vi framgång. Skolfastigheter arbetar ständigt för att förbättra rutiner och processer för samverkan, såväl internt som externt. När vi nu passerat vårt sjunde år som bolag märker jag hur det arbetet bär frukt, både internt och i samverkan med externa parter.

Det är till exempel tack vare gott samarbete, både internt och externt, som vi kunde få upp en modulskola i Gottsunda på tio månader. Nu är Gottsundas elever tillbaka i Gottsunda igen, tack vare en heroisk insats från samtliga inblandade.

Flera stora projekt har avslutats under året – både nybyggnationer och stora renoveringar. Bland annat har totalrenoveringen av den anrika Katedralskolan avslutats. Det har varit en utmaning att modernisera tre huskroppar från olika perioder och samtidigt behålla den ursprungliga känslan och miljön. Gamla hus bjuder också på många överraskningar. Tack vare stort engagemang och gott samarbete med våra externa parter är ”Katte” nu en både vacker och funktionell skola.

Under året har vi äntligen känt att vi ligger i fas vad gäller underhåll av våra fastigheter. Det här visar sig bland annat genom att kostnaderna för reparationer har minskat. Nu lägger vi upp underhållsplaner för att på ett

strukturerat sätt hålla våra fastigheter i gott skick på kort och lång sikt.

Skolfastigheter har anställt ytterligare ett tiotal medarbetare under året och vi har därmed förstärkt vår kompetens inom bland annat upphandling, avtalsförvaltning samt energi och kvalitet. Skolfastigheters uppdrag växer ständigt och med det ökar kraven på hur vi strukturerar och hanterar vår huvuduppgift – att förvalta och producera pedagogiska lokaler till Uppsalas barn och unga.

Det är våra medarbetare som är nyckeln till framgång på alla områden. Jag är glad och stolt över det engagemang som alla visar. Nu ser jag med förväntan fram emot 2020 och allt som vi tillsammans ska åstadkomma då.

Annelie Johansson
Vd på Skolfastigheter



”Med gott samarbete
når vi framgång.”

Fastighetsbolag i kommunens tjänst

Skolfastigheters affärsmodell

Skolfastigheters affärsidé är att förvärva, avyttra, äga, i egen regi bygga och förvalta skolfastigheter på ett sådant sätt att det bidrar till barns och ungas utveckling och välbefinnande, samt skapar mervärde för ägarna.

Äga och förvalta

Vi äger 135 fastigheter. Som fastighetsägare är det vårt uppdrag att förvalta och utveckla fastigheterna på bästa sätt.

Bygga

Vi bygger nytt, bygger om och bygger till skolor och förskolor för att tillgodose behovet av skol- och förskoleplatser i Uppsala enligt strategisk lokalförsörjningsplan. Vid snabbt uppkomna eller tillfälliga behov säkerställer vi lokaler, till exempel modulbyggnader.

Hyra ut

Vi hyr ut våra fastigheter till i huvudsak Uppsala kommun, vår hyresgäst, som har cirka 180 verksamheter inom skola och förskola i våra lokaler. Verksamheten är vår kund. Ett mindre antal av fastigheterna hyr vi ut till privata aktörer.

Förvärva

Skolfastigheter förvärvar mark för att kunna uppföra nya pedagogiska lokaler enligt strategisk lokalförsörjningsplan.

Avyttra

Vi avyttrar fastigheter som inte används för kommunal pedagogisk verksamhet.



Vi hyr ut våra fastigheter till Uppsala kommun, stads Fastighet, som är vår hyresgäst. De hyr i sin tur ut till främst utbildningsförvaltningen som har sina verksamheter i lokalerna. Utbildningsförvaltningen är vår kund. Vi har även en liten andel privata hyresgäster.



Alla hyresintäkter återinvesterar vi i våra fastigheter i form av underhåll och nybyggnation. Värdet vi skapar är samhällsnytta, genom att vi förser Uppsala med ändamålsenliga, ekonomiskt effektiva, trygga och hållbara lärmiljöer.

Ägardirektiv för Skolfastigheter

Skolfastigheter ingår, tillsammans med övriga kommunala bolag, i koncernen Uppsala Stadshus AB. Stadshuskoncernen utfärdar både generella ägardirektiv och särskilda ägardirektiv, anpassade för respektive bolag. Det är dessa ägardirektiv som, tillsammans med kommunens styrdokument Mål och budget med inriktningsmål och uppdrag, samt koncernens styrande policyer och riktlinjer, som styr Skolfastigheters verksamhet¹.

Skolfastigheter har enligt direktiven en ledande roll när kommunen planerar, bygger och utvecklar pedagogiska lokaler. Arbetet sker i samverkan med kommunstyrelsen och utbildningsnämnden med flera.

Lokalerna ska vara ändamålsenliga, hälsosamma, kostnads- och energieffektiva och hålla god kvalitet samt ha konkurrenskraftiga hyror. Kommunens lokalprogram för funktions- och kvalitetskrav ska vara utgångspunkten när vi bygger och utvecklar våra fastigheter.

Affärsplan

Skolfastigheters affärsplan utgår från våra fyra fokusområden för 2019: kund, medarbetare, ekonomi och hållbarhet.

För varje fokusområde finns strategi, mål, aktiviteter och mätetal. Mål och aktiviteter är framtagna för att uppfylla bolagets uppdrag samt Uppsala kommuns inriktningsmål och uppdrag i Mål och budget. Affärsplanen arbetas fram med delaktighet och involvering av bolagets alla medarbetare. I affärsplanen ingår internkontrollplanen som syftar till att hantera och förebygga våra största risker. Innehållet i affärsplanen följs upp tre gånger per år av styrelsen.

Under året har affärsplanen för 2020 arbetats fram med utgångspunkt i väsentlighetsanalysen där vi har identifierat bolagets väsentliga hållbarhetsfrågor. I den nya affärsplanen har nya fokusområden tagits fram: hållbart fastighetsägande, attraktiv arbetsplats, ansvarsfull samhällsaktör och affärsetiskt företagande.

¹ Läs mer om styrande policyer och riktlinjer på www.uppsala.se



Avtalscontroller

Berivan Yalcin

När du började på Skolfastigheter i våras var det på en nyinrättad tjänst som avtalscontroller. Varför behöver Skolfastigheter en sådan?

Skolfastigheter har ett sjuttiotal avtal med entreprenörer, leverantörer och konsulter, och bolaget vill ha en funktion som kan hålla reda på att avtalsvillkoren efterlevs när det är dags för förlängningar eller nya upphandlingar, och att de avtal vi tecknar är av god kvalitet.

Hur gör du för att hålla reda på alla avtal?

Vi har byggt upp ett register med våra avtal där vi kan se vilka varor eller tjänster de gäller, när de löper ut och mycket annat. Det ger oss en bra överblick över vilka avtal som behöver förlängas eller upphandlas på nytt. Inför nya avtal kan jag stötta t.ex. projektledarna när de ska kravställa upphandlingen. Jag är även stöd till upphandlaren och bidrar med erfarenheter från avtalsuppföljningen när det är dags att upprätta nya avtal.

Ser du några särskilda utmaningar inför nästa år?

Vi står inför en puckel när det gäller avtal. Ungefär 50 procent av våra avtal löper ut under hösten 2020 och behöver upphandlas på nytt.

Vision

Vi är bäst i klassen på trygga och hållbara lärmiljöer

Mission

Vi lägger grunden för barn och ungas framtid

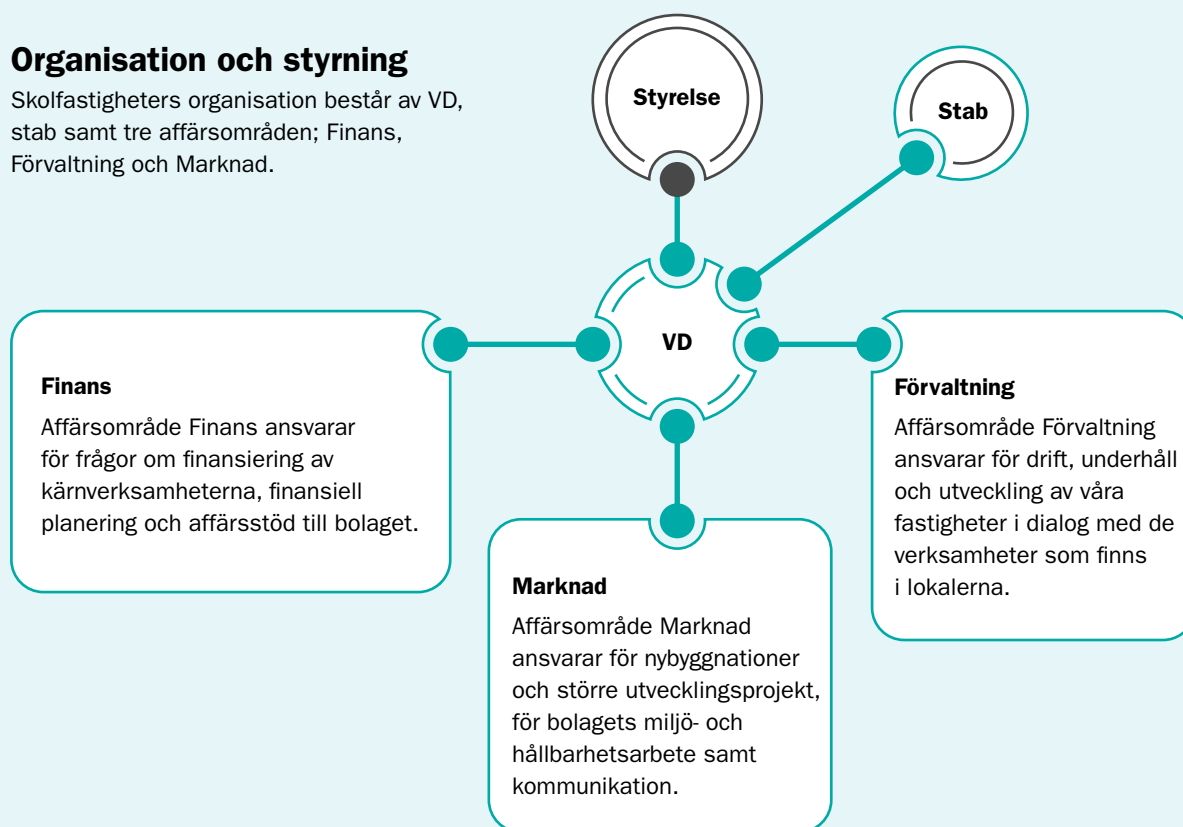
Värdegrund

Vi är engagerade
Vi visar respekt
Vi tar ansvar



Organisation och styrning

Skolfastigheters organisation består av VD, stab samt tre affärsområden; Finans, Förvaltning och Marknad.



Medarbetare

	20 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 59	60 - 69	70 -	Totalt	Medelålder
Kvinnor	2 5,3 %	15 39,5 %	8 21,1 %	12 31,6 %	1 2,6 %	0	38 45,2 %	43
Män	1 2,2 %	8 17,8 %	10 22,2 %	19 42,2 %	6 13,3 %	1 2,2 %	46 54,2 %	50
Totalt	3 3,6 %	23 27,7 %	18 21,7 %	31 37,3 %	7 8,4 %	1 1,2 %	83	46

- Totalt 83 medarbetare (medeltal)
- Ledningsgrupp: fyra kvinnor, en man
- Chefer: sju kvinnor, sex män
- Vi har under året tagit emot ett antal sommarjobbare och praktikanter.



Porträtt från vänster: Annelie Johansson, Vd. Helena Karlsson, Administrativ chef. Anna Ramstedt, Marknad- och kommunikationschef. Peter Walhed, Fastighetschef. Ann-Sofie Hååg, Vd-assistent.

Ledningsgruppen

Ledningsgruppen ska stödja VD i hennes arbete att leda bolaget. Ledningsgruppen arbetar med dels kortsiktiga operativa frågor, men ska även arbeta med mer långsiktiga strategiska frågor, och se till att verksamhetens mål uppfylls.



Porträtt från vänster: Andreas Larsson (S), Ann-Sofie Olding (L), Babiker EL-Obeid (S), Bekir Jusufbasic (M), Cecilia Hamenius (KD), Christoffer Orméus (KD), Göran Hedefalk (S), Huseyin Alpergin (V), Ingmar Jansson (C), Karin Westlund (S), Maria Petersson (M), Tove Fraurud (V), Oskar Reimer (MP)

Styrelse

Skolfastigheters styrelse har som övergripande uppdrag att strategiskt leda bolaget enligt kommunens inriktningsmål och uppdrag och ansvarar för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska försäkra sig om att organisationen har en tillfredsställande kontroll av bokföring, medelsförvaltning och övriga ekonomiska förhållanden.

Styrelsemedlemmarna är politiskt tillsatta och speglar Uppsala kommunfullmäktiges sammansättning. Styrelsen består av nio ledamöter och fem suppleanter.



Helena Ersson (S)

Styrelseordförande på Skolfastigheter

Vad innebär det att vara styrelseordförande i Skolfastigheter?

Det ingår i styrelseordförandes uppdrag att säkerställa upprättandet av årsplan, rutiner, policyn och övriga dokument. Ordförande ska även se till att dessa följs i bolaget. Samarbete med bolagets Vd och övrig styrelse är viktigt i uppdraget

Vad är styrelsens uppgift/ansvar?

Skolfastigheters styrelse ska säkerställa att de generella och bolagsspecifika ägardirektiven följs och att bolaget har en hållbar utveckling. Styrelsen ska även följa upp hanteringen av risker.


Vad tycker du är det mest givande med styrelsearbetet? Det mest givande med detta uppdrag är att följa bolagets utveckling. Skolfastigheter fortsätter att ha en bra utveckling, mycket tack vare de kompetenta medarbetare bolaget har anställt.


Hur ser du på framtiden för Skolfastigheter?


Bolaget går in i en spännande framtid med många utmaningar. Det är av stor vikt att styrelsen ser till att uppdraget för hållbart fastighetsägande möjliggörs både på kort och lång sikt. Skolfastigheter ska fortsätta ge förutsättningar för att bygga, förvalta och drifva hälsosamma och hållbara utbildningslokaler för våra barn och unga.

Mål och resultat 2019

Varje år redogör Skolfastigheter en sammanfattning av mål och resultat baserat på de fyra fokusområdena med tillhörande strategi som finns i affärsplanen. Tabellen nedan sammanfattar en uppföljning av mål och resultat för 2019.

Kund	
	
Strategi:	
Vi ska aktivt möta kundens förväntningar och krav på kvalitet och leverans	
Mål:	Resultat:
Samtliga fastigheter i beståndet ska ha individuella hyresavtal	36 avtal kvarstår
NKI minst 65 till 2019	Nästa Nöjd Kund-mätning genomförs 2020
Nyproduktion kr/kvm BTA	31 tkr/BTA för skola och 38,5 tkr/kvm BTA för förskola

Medarbetare	
	
Strategi:	
Ledarskap och medarbetarskap utgår från vår värdegrund. Tillsammans utvecklar vi bolaget.	
Mål:	Resultat:
Vara en attraktiv arbetsgivare NMI 75 eller högre	Nästa medarbetarundersökning genomförs 2020.
Personalomsättning ska vara mindre än 5 %	Personalomsättning år 2019 var 4,29 % ¹
Sjukfrånvaro ska max vara 2,5 %	Sjukfrånvaro år 2019 var 4,07 %

Ekonomi	
	
Strategi:	
Vi ska bibehålla marknadsvärdet på våra fastigheter och öka organisationens effektivitet.	
Mål:	Resultat:
Vakansgraden ska vara mindre än 2 %	Vakansgrad för 2019 var 1,30 %
Avvikelse inom investeringsprojekt med 10 % mot beslutad budget	Utfallet på genomförd investeringsvolym är 36 % lägre än budget ²
Avkastningskrav: resultat före finansnetto 153 mnkr (25 % av omsättningen)	Resultat före finansnetto 160 mnkr (28 % av omsättningen)

¹ Tidsbegränsade anställningar och pensionsavgångar är inte med i beräkningen.

² Avvikelsen beror främst på tidsmässiga förskjutningar i två större projekt på grund av myndighetsbeslut som dröjt.

Hållbarhet

Strategi:

Genom ansvarsfull resursanvändning och trygga och hälsosamma lärmiljöer bidrar vi till att Uppsala växer smart och hållbart.

Mål:

Nybyggnation ska certifieras enligt Miljöbyggnad, energiklass Silver

Totala energiförbrukningen ska minska med 20 % kWh/m² fram till år 2025 med basår 2013

1,5 MW installerad effekt från solceller fram till år 2020

95 % av fastighetsbeståndet är kopplat till ett energiuppföljningssystem 2020

Användning av fossila bränslen upphör 2020

Miljöprövning av varor och produkter ska ske i samtliga bygg- och anläggningsprojekt 2020

Andel produkter som uppfyller kraven på rekommenderad eller godkänd enligt BVB ska uppgå till 80 % 2020

100 % av utemiljöerna är fria från särskilt farliga ämnen som kan utgöra risk för människors hälsa och/eller miljö⁴

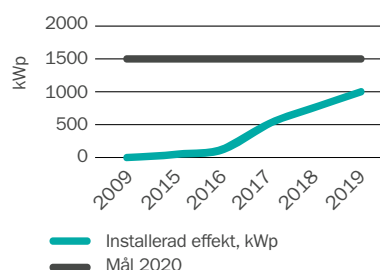
Resultat:

Samtliga nybyggnadsprojekt har registrerats för certifiering¹

Total förbrukning redovisas 2020, statistik inte tillgänglig 2019 på grund av systembyte

Under 2019 har fyra nya solcellsanläggningar installerats vilket innebär att den aggregerade effekten uppgår till 948 kWp (0,948 MWp)²

Skolfastigheters solcellsmål



Statistik för 2019 är inte tillgänglig på grund av systembyte³

73 % av fordon drivs med fossilfria bränslen. En heloljepanna och två oljepannor för spetsvärme kvarstår

Fyra större projekt avslutades 2019, samtliga miljöprövades genom Byggvarubedömningen

Tre av fyra projekt uppfyllde kravet

Några fastigheter kvarstår att åtgärda



¹ Två projekt har klarat den preliminära certifieringen under året. Sammantaget är åtta nybyggnadsprojekt registrerade för att genomföra en certifiering. Fyra projekt har klarat en preliminär certifiering.

² Fyra nya solcellsanläggningar har installerats vilket innebär att den aggregerade effekten uppgår till 948 kWp (0,948 MWp). Enheten kWp står för kilowattpeak och mäter toppeffekten som en solcell kan producera givet vissa bestämda förhållanden. Årsproduktionen för ett system som inte skuggas och som är riktat mot söder varierar mellan 800 och 1 000 kWh per installerad kWp.

³ Under året har ett energiuppföljningssystem arbetats fram och inventering av energimätare i vårt fastighetsbestånd genomförts. Under 2020 installeras energimätare i de fastigheter som i dagsläget saknar mätning.

⁴ Läs mer på s. 14.

Väsentliga områden

Hållbarhet är ett omfattande område att arbeta med. Det är viktigt att vi fokuserar våra resurser där de gör mest nytta.

För att ta reda på vilka hållbarhetsområden som är särskilt viktiga för Skolfastigheter, vår verksamhet och våra kunder, har en väsentlighetsanalys genomförts. Utkomsten av analysen delas in i fyra huvudområden som utgör bolagets fokusområden: hållbart fastighetsägande,

attraktiv arbetsplats, ansvarsfull samhällsaktör och affärsetiskt företagande.

Områdena har använts i planeringen inför 2020 års verksamhet. Till varje fokusområde finns strategi, långsiktiga mål, delmål, mätetal och aktiviteter.



Uppsala kommuns inriktningsmål:

1. Uppsala kommun ska ha en jämställd och hållbar ekonomi.
2. Uppsala ska vara tryggt och attraktivt att leva, verka och vistas i.
3. Uppsala stad och landsbygd ska växa genom ett hållbart samhällsbyggande.
4. Uppsala ska vara jämlikt och inkluderande med goda förutsättningar för folkhälsa och livskvalitet.
5. Uppsalas invånare ska ha bostad och arbete.
6. Uppsalas alla barn och elever ska klara sin utbildning, nå sin gymnasieexamen och utmanas i sitt lärande.
7. Uppsala ska vara en äldrevänlig kommun och invånare med funktionsnedsättning ska uppleva trygghet, frihet och tillgänglighet
8. Uppsalas invånare, organisationer och näringsliv ska vara delaktigt i att utforma samhället
9. Uppsala kommuns medarbetare ska ha bra arbetsvillkor och kan med hög kompetens möta Uppsala.

Hållbart fastighetsägande

Strategi:

Genom ansvarsfull resursanvändning och långsiktig fastighetsförvaltning möter vi kundens behov och bidrar till att Uppsala växer smart och hållbart.

Långsiktiga mål:

- Nöjda kunder
- Minskad energianvändning
- Cirkulär ekonomi

Svarar mot ägardirektiv:

- Bolaget ska ha en ledande roll i planeringen och genomföra utbyggnaden av pedagogiska fastigheter för ett växande Uppsala och ta särskilt ansvar för att erbjuda lokaler av god kvalitet och med konkurrenskraftiga hyror.
- Bolagen ska arbeta med klimatdriven affärsutveckling och energieffektiviseringar.
- Bolagen ska stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda.

Bidrar till Agenda 2030:



Svarar mot Uppsala kommuns inriktningsmål:

Mål 1, 2, 3 och 6.

Attraktiv arbetsplats

Strategi:

Ledarskap och medarbetarskap utgår från vår värdegrund. Tillsammans utvecklar vi bolaget.

Långsiktiga mål:

- Nöjda medarbetare
- Frisknärvaro
- Starkt varumärke – det självklara valet

Svarar mot ägardirektiv: Saknar ägardirektiv

Svarar mot Uppsala kommuns inriktningsmål:
Mål 2 och 9.

Bidrar till Agenda 2030:



Ansvarsfull samhällsaktör

Strategi:

Vi tar samhällsansvar och säkerställer tillgängliga, trygga och hälsosamma lärmiljöer.

Långsiktiga mål:

- Barnperspektivet är en del i alla våra beslut
- Våra fastigheter utformas och anpassas för alla
- Vi erbjuder tjänster/program för integration
- Hälsosamma miljöer/giftfri miljö

Svarar mot ägardirektiv:

- Bolaget ska arbeta för att skapa hälsosamma utbildningslokaler.
- Bolagen ska sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.

Svarar mot Uppsala kommuns inriktningsmål:

Mål 1, 2, 3, 4, 5, 7 och 8.

Bidrar till Agenda 2030:



Affärsetiskt företagande

Strategi:

Med hållbara investeringar, och styrning genom processer säkerställer vi ett ansvarsfullt agerande.

Långsiktiga mål:

- Systematiskt kvalitetsarbete
- Hållbara investeringar

Svarar mot ägardirektiv:

- Bolaget ska tillsammans med kommunstyrelsen och utbildningsnämnden arbeta fram samverkansmodeller för kostnads- och energieffektiva och ändamålsenliga lokallösningar.
- Bolaget ska utgå från lokalförsörjningsplan samt funktionsprogram för pedagogiska lokaler.
- Bolagen ska bidra till en hållbar utveckling genom grön och social finansiering där så är tillämpligt.

Bidrar till Agenda 2030:



Svarar mot Uppsala kommuns inriktningsmål:

Mål 1, 2, 3, 8 och 9.

Agera ansvarsfullt

Att äga, bygga och förvalta fastigheter innebär risker och osäkerhetsfaktorer som kan bidra till att uppsatta mål inte nås och att verksamheten inte utvecklas som planerat. Skolfastigheter arbetar därför systematiskt med riskhantering, både i förebyggande syfte och för att minimera effekterna när något ändå inträffar.

Systematisk riskarbete

Under hösten har bolaget utvecklat arbetet med riskhantering. Metoden som tagits fram bygger på Uppsala kommuns riktlinjer och gör det lättare att upptäcka, värdera och hantera risker som kan påverka vår verksamhet. Riskerna identifierades dels genom skrivbordsanalys över vanligt förekommande risker hos fastighetsbolag och dels genom brainstorming med bolagets alla chefer.

Riskerna kategoriserades efter strategiska, operativa, finansiella och efterlevnadsrisker utifrån lagstadgade hållbarhetsområden. Sedan värderade och prioriterade bolagets ledningsgrupp de olika riskerna. Strategier för behandling av riskerna har valts utifrån att undvika, acceptera, reducera eller överföra risken. För varje prioriterad risk finns åtgärdsförslag och riskägare, som ansvarar för att genomföra planerad åtgärd. Utveckling av det systematiska riskarbetet fortsätter under 2020.¹

Etiskt företagande

Skolfastigheter är en offentlig aktör och vår verksamhet baseras på skattemedel. Därför är det extra viktigt att vi i alla avseenden agerar affärsetiskt och att varken bolaget eller enskilda medarbetare kan misstänkas för korruption eller mutbrott.

Bolaget lyder under flera styrdokument som syftar till att motverka oegentligheter. Efterlevnaden följs upp av Skolfastigheters styrelse tre gånger per år, enligt den internkontrollplan som tagits fram.

Inga påvisade oegentligheter finns att rapportera för 2019.

Aktiviteter för att motverka korruption

Upphandling

Bolagets upphandlingsprocess har utvecklats och förbättrats genom rutiner för avtalsuppföljning, vilka beslutades och implementerades 2019.

Som en del av upphandlingsprocessen får anbudsgivare/leverantörer och underleverantörer intyga att de inte är dömda för exempelvis bestickning eller korruption. Vid behov kan Skolfastigheter även begära ett utdrag ur belastningsregistret för att säkerställa detta. I upphandlingsförfarandet kontrolleras och godkänns eventuella angivna underleverantörer, och nya



tillkommande underleverantörer under avtalsperioden granskas och godkänns också.

Laglig arbetskraft

Alla entreprenörer, leverantörer och konsulter som arbetar på våra fastigheter och projekt ska kunna identifiera sig med ID06, som är standard i branschen. Vi har också närvaroregistrering på alla byggarbetsplatser.

Intern utbildning

Skolfastigheters egna medarbetare har ett eget ansvar för att agera affärsetiskt. Under 2019 och 2020 får därför alla anställda gå en utbildning via Institutet Mot Mutor för att få bättre kunskap om mutor och korruption.

Redovisning av bisyssla

I enlighet med Uppsala kommuns riktlinjer för bisyssla får medarbetarna årligen redovisa eventuell sidoverksamhet. Skolfastigheter kan neka en bisyssla om den a) hindrar arbetstagaren från att fullfölja sina arbetsuppgifter, b) konkurrerar med bolagets verksamhet eller c) kan skada förtroendet för Skolfastigheter som bolag.

Fortsatt arbete med aktiviteter

Tydligare riktlinjer för inköpsanvisningar kommer att tas fram som gör att Skolfastigheter upprätthåller sund konkurrens på marknaden och underlättar för medarbetare att göra rätt vid inköp av varor och tjänster.

En visselblåsarfunktion ska tas fram för att möjliggöra anonym rapportering om misstanke om oegentligheter.

¹ Läs mer om riskanalys på s.20.

Våra fastigheter är kärnan i vårt uppdrag

Skolfastigheters uppgift är att tillhandahålla pedagogiska lokaler för Uppsalas barn och unga. Cirka 97 procent av alla skolor och förskolor i kommunen ägs och förvaltas av oss. Ett stort uppdrag som omsatt cirka 630 miljoner kronor under 2019.

På Skolfastigheters fastighetsavdelning arbetar idag åtta förvaltare. Var och en ansvarar för sitt geografiska område som normalt utgörs av två driftteknikers distrikt. På så sätt bildas arbetsgrupper bestående av en förvaltare och två drifttekniker som kan allt om skolorna och förskolorna i sitt område.

Det är ett stort ansvar att förse Uppsalas skol- och förskoleverksamheter med bra arbetsmiljö för både barn och vuxna. Skolfastigheter arbetar ständigt med att förbättra rutinerna för hur vi förvaltar våra fastigheter.

Överflyttning av stora förvaltningsprojekt till projektavdelningen

Effektiv resursanvändning är en viktig faktor för att driva en framgångsrik verksamhet. Därför renodlar vi nu rollerna mellan projektavdelningen och förvaltningsavdelningen genom att låta projektavdelningen ta över de stora förvaltningsprojekten. Detta gör att förvaltarna kan fokusera på sitt kompetensområde – att förvalta våra



fastigheter. Tanken är att åstadkomma högre kvalitet och bättre resultat i förvaltningsprojekten och samtidigt kunna stärka den löpande förvaltningen och kontakten med verksamheterna som finns i våra lokaler.

Under 2019 har avdelningarna arbetat fram rutiner för att bestämma vilka projekt som är lämpliga att flytta över och hur detta ska gå till.

Planerat underhåll

Under året har också det stora projektet att sätta upp underhållsplaner för alla våra fastigheter påbörjats. Ett pilotprojekt har gjorts i ett av förvaltningsdistrikten för att ta fram och testa de nya rutinerna. Distriktets ansvarige förvaltare har inventerat samtliga fastigheter inom distriktet för att ha ett utgångsläge att basera planeringen på. Under våren 2020 ska resterande distrikt inventeras och i april ska alla våra fastigheter ha sina underhållsplaner klara.

Nytt fastighetssystem på gång

En fråga som tagit mycket tid under 2019 är upphandlingen av ett nytt fastighetssystem. Ett system som är anpassat efter Skolfastigheters verksamhet kommer att underlätta på många sätt för såväl drifttekniker och förvaltare. Det kommer också att förenkla för verksamheterna i våra lokaler och de entreprenörer som vi anlitar för olika uppdrag.

Fakta

- Skolfastigheter bildades 2013
- Vi förvaltar 459 000 kvm
- Vakansgrad¹ 1,30 %
- Omsättning 630 mnkr
- Investeringar 571 mnkr
- 38 stycken nytecknade hyreskontrakt har upprättats under året

¹ Vakansgraden anger hur stor andel av våra fastigheter som för tillfället inte har någon verksamhet.



Miljöarbetet i förvaltning

Skolfastigheters miljö- och energiarbete utgår från Uppsala kommuns styrdokument och mål inom området samt de lagar och regler som styr oss som fastighetsägare. Att välja rätt material när vi bygger och förvaltar blir därför en av våra viktigaste miljöfrågor när vi skapar hälsosamma lärmiljöer. Vår nyproduktion certifieras genom Sweden Green Building Council system Miljöbyggnad, och vi miljöprövar produkter och varor genom Byggvarubedömningen.

Nya rutiner för bättre kundupplevelse

En del i Skolfastigheters arbete med förbättrad kundnöjdhet är hur vi tar emot och hanterar klagomål av olika slag. Därför har rutiner för hur vi hanterar klagomål på inomhusmiljön tagits fram. De nya rutinerna ska fungera som stöd för en snabb, effektiv och strukturerad klagomålshantering. De innehåller också riktlinjer för kommunikationen mellan Skolfastigheter och verksamheten så att inblandade personer löpande får den information de behöver.

Åtgärder för hälsosamma och giftfria miljöer

Under vintern 2019/2020 gör vi den sista etappen i projektet med långtidsmätningar av radon i alla våra fastigheter. Hittills har våra fastigheter uppvisat goda resultat med endast ett fåtal anmärkningar på förhöjda värden. I de fastigheter som ändå fått en anmärkning vidtar vi åtgärder.

Skolfastigheters ambition är hälsosamma och giftfria miljöer för våra barn och unga. Det åstadkommer vi genom att minimera förekomsten av farliga ämnen. Detta gör vi dels genom miljöprovning av varor och produkter men även genom att inventera förekomsten av olika ämnen i befintligt fastighetsbestånd. Under 2019 har Skolfastigheter kontrollerat fastighetsbeståndet gällande förekomst av PCB. Merparten av våra byggnader är redan kontrollerade och sanerade, men i de fall dokumentation om kontroll eller sanering saknades har en ny inventering utförts. Kontrollen resulterade i att två fastigheter med fog som innehöll PCB upptäcktes, varav en har sanerats under året och den andra blir klar under 2020.



Förvaltare

Patrik Stridfält

Vad jobbar du med?

Jag är fastighetsförvaltare för våra skolor och förskolor i främst Sävja, Sunnersta, Gottsunda och Valsätra.

Du har ju haft ett par specialprojekt under året. Kan vi börja med Gottsundaskolan?

Eftersom Skolfastigheter är specialister på pedagogiska miljöer fick vi kommunstyrelsens uppdrag att bygga upp en ny skola i Gottsunda, som ersättning för den skola som brann hösten 2018.

Tio månader senare – lagom till skolstarten – stod modulskolan i Gottsunda färdig. Det är någon form av rekord som bara var möjligt tack vare att alla – projektledare, bygglovsenheten, entreprenörer och verksamheten – var fast beslutna att få tillbaka Gottsundas elever till Gottsunda igen på kortast möjliga tid.

Du har också hunnit besiktiga alla dina fastigheter under hösten.

Det hänger ihop med Skolfastigheters projekt med att ta fram underhållsplaner för alla fastigheter. Mitt distrikt fick bli pilotdistrikt då jag arbetat mycket med underhållsplaner tidigare.

Under hösten har jag tillsammans med våra konsulter besiktigt ytskikt, storkök och köksutrustning, fasader och fönster samt tak på alla 34 fastigheter i mitt distrikt. Parallellt har vi arbetat med att ta fram och förfina underhållsplaner för husen.

Under våren 2020 kommer besiktning och underhållsplaner göras för alla våra fastigheter.

Ska du ta det lite lugnare nu, under 2020?

Lite lugnare kanske, men jag leder projektet med att besiktiga och sätta upp underhållsplaner för alla våra fastigheter, främst som stöd för mina förvaltarkollegor, så jag kommer att ha att göra.

Driften – alltid redo

Sedan 2017 har Skolfastigheter en egen driftorganisation. Ett lyckat tillskott till organisationen.

Egen driftorganisation bidrar till god effektivitet och bra planering för att sköta våra fastigheter. Därför beslutade Skolfastigheter att från och med årsskiftet 2016/2017 bygga upp en egen driftavdelning. Avdelningen, som idag har 21 anställda, ansvarar för att ta emot felanmälningar och att genomföra åtgärder, egenkontroller, ronderingar och förebyggande insatser på bolagets fastigheter.

Driftteknikerna kom främst från kommunens avdelning Teknik och service. För att få en så smidig övergång som möjligt kom drifttekniker som hade mest erfarenhet av våra skolor och förskolor till Skolfastigheter.

På avdelningen arbetar dels 14 drifttekniker som ansvarar för den löpande skötseln av ”sina” fastigheter, men också 7 driftservicetekniker – snickare, elektriker och rörmokare – som jobbar där behov uppstår.

Driftorganisationen

Driften var redan på Teknik och service indelad i 14 geografiska serviceområden, till skillnad från Skolfastigheters förvaltare som var indelade efter typ av skola. Då förvaltarna och driftteknikerna har ett mycket nära samarbete valde Skolfastigheter därför att organisera även förvaltarna efter geografiska områden så att ett förvaltar-distrikt täcker två drift-distrikt.

På så sätt har man skapat små team bestående av en förvaltare och två drifttekniker. Driftteknikerna lär sig också varandras fastigheter för att kunna hoppa in vid t.ex. sjukdom.

Vi har två driftchefer som leder driftteknikerna i östra respektive västra delen av kommunen, samt en driftservicechef som ansvarar för hantverkarna. De tre driftcheferna har ett nära samarbete och tar gemensamt ansvar för tekniker och hantverkare så att de alltid ska kunna få stöd, oavsett om den egna chefen är på plats eller ej.



Ständig beredskap

En viktig del av driftorganisationens arbete är beredskap. I beredskapsgruppen, som består av nio medarbetare från avdelningen, har man ett rullande tvåveckorsschema. Den tekniker som är i beredskap får rycka ut när det händer något på våra fastigheter utanför arbetstid. Det kan vara allt från vattenläckor och elfel till systemlarm och frysar som går sönder under värmeböljor.



Drifttekniker

Halit Dere

Vad arbetar du med?

Jag är drifttekniker och har varit på Skolfastigheter sedan december 2017. Jag sköter skolor och förskolor i mitt distrikt och är också med i beredskapsgruppen som tar hand om jourärenden utanför kontorstid.

Vad gör en drifttekniker?

Vi ser till att våra fastigheter fungerar som de ska. En prioriterad uppgift är att ta hand om de felanmälningar som kommer in. Vanliga ärenden är problem med ventilation, VVS, el, dörrar och fönster.

Vi ronderar också de fastigheter vi ansvarar för i förebyggande syfte. Då kollar vi bland annat att saker och ting verkar fungera, läser av mätare, byter luftfilter etc. Det ingår också många besiktningar av lokaler och utrustning som vi ibland kan sköta själva och som ibland kräver konsulter.

Vad är roligt med ditt jobb?

Det är väldigt omväxlande så man har inte tråkigt. Och så gillar jag att hjälpa folk. Om kunderna är nöjda så är jag nöjd!

Händelser under året

”

Folk frågar ofta hur lång tid det tar att bygga en skola. Jag brukar svara att det, från behov till färdig skola, tar i snitt sju år. Med Gottsundaskolan tog det inte ens ett år. Det är helt fantastiskt.”

Peter Walhed, Skolfastigheters fastighetschef, på Gottsundaskolans invigning.

December 2019

- Johannesbäckes konstgräsplan är färdig för spel.
- Nytt ärendehanteringssystem DHS tas i bruk.

November 2019

- Skolfastigheter deltar i miljö- och klimatnätverket i Uppsala kommun.

Oktober 2019

- Avtal tecknas med entreprenörer för Kvarngårdesskolan samt Bälinge skola och Bälingeby förskola.

September 2019

- Skyddsrondsarbetet av driftpersonalens arbetsmiljö genomförs.
- Hela bolaget involverat i att arbeta fram Affärsplan 2020–2022.



Augusti 2019

- Verksamheten flyttar in i Gottsunda modulskola.
- Invigning och 150-årsjubileum firas på Katedralskolan som nu är nyrenoverad och har fått utökat livslängd.

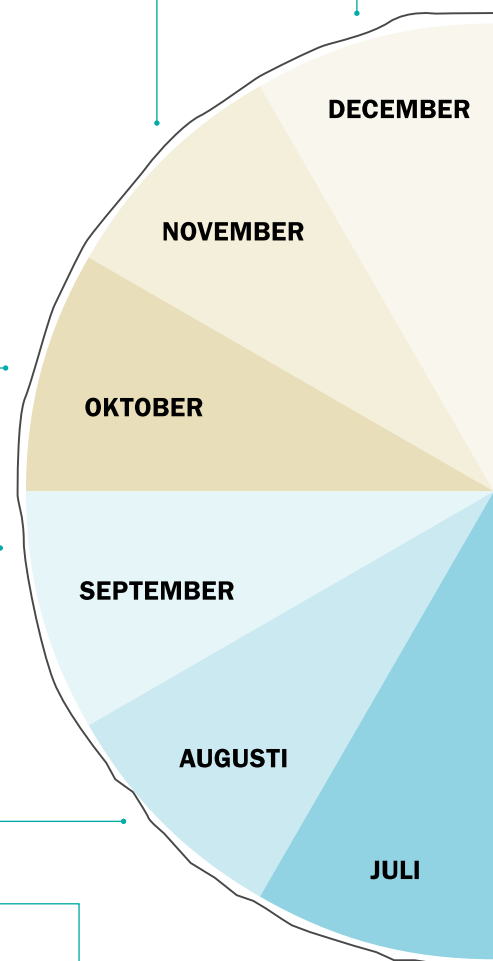


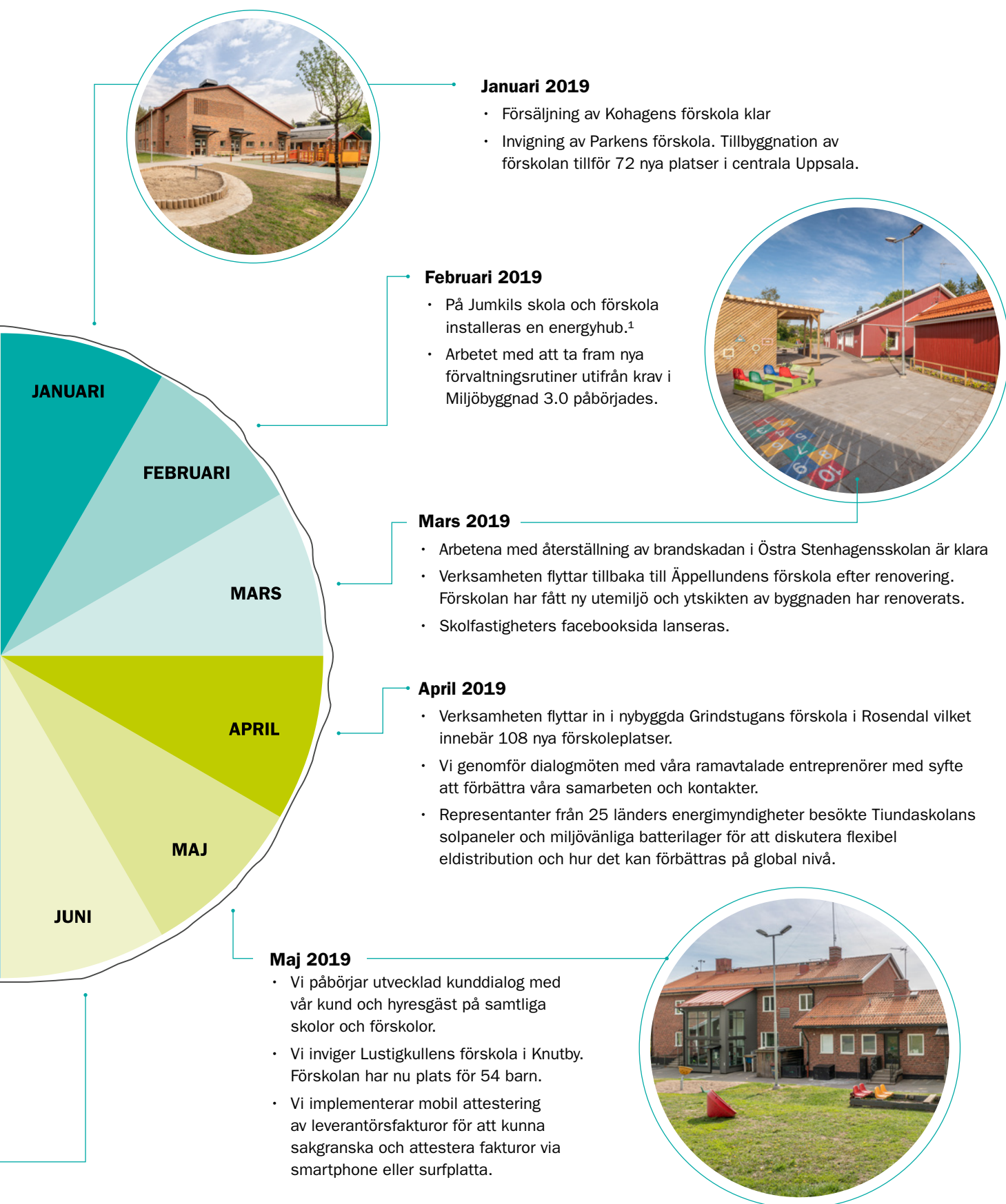
Juli 2019

- Många går på sommaresemester men flera underhållsarbeten och underhållsåtgärder pågår under sommaren.

Juni 2019

- Första spadtag på Brantingsskolan markerar starten för en ny grundskola med drygt 700 platser.
- Ombyggnad och renovering av Malmaskolan är klar och lämnas över till verksamheten.





¹ En energyhub fungerar dels som ett batterilager där vi kan lagra energi dagtid soliga dagar och sen använda den lagrade energin till t.ex. driva ventilation nattetid eller kapa effekttoppar och därigenom få en lägre abonnemangskostnad. Detta är Skolfastigheters bidrag till innovation.

Årsredovisning

Skolfastigheter har under 2019 investerat 571 mnkr i våra fastigheter (att jämföra med 807 mnkr under 2018). Hyresintäkterna uppgick under året till 630 mnkr, vilket är en ökning med 68 mnkr från föregående år (562 mnkr). De ökade intäkterna kommer dels från uthyrning av nyproducerade lokaler och är dels en följd av indexreglering av existerande hyresavtal.

Skolfastigheters hyresintäkter återinvesteras oavkortat i våra fastigheter i form av drift, underhåll och nybyggnationer. Fastighetsdrift och administration kostade 168 mnkr under 2019 (156 mnkr) medan kostnaderna för reparationer och underhåll uppgick till 28 mnkr – en minskning med 8 mnkr från föregående år.

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala kommun Skolfastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Jämförelsesiffror avseende föregående år anges inom parentes.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden och uppdrag

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

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

Fastighetsbeståndet

Skolfastigheter äger byggnader som återfinns på totalt 135 (132) fastigheter. Bolagets fastigheter innehåller totalt 220 (219) kontrakt varav 172 (171) är tecknade med kommunen och 48 (48) stycken avser externa hyresgäster.

Beståndet består totalt av ca 459 000 (445 800) kvm uthyrningsbar area. Övriga hyresgäster hyr ca 17 300 (17 300) kvm eller 3,7 (3,9) % av ytan. Av hela beståndet var 5 956 (5 289) kvm vakant vid årsskiftet vilket motsvarar ca 1,30 (1,23) % i vakansgrad. Justerat för yta som är planerad att rivras eller renoveras så är vakansen 1 951 kvm eller 0,43 (0,28) %.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Investeringar och underhåll

Skolfastigheter har under 2019 genomfört investeringar i ny-, till- och ombyggnationer med ett upparbetat värde på ca 571 (807) mnkr. Detta motsvarar en minskning av investeringarna med ca 236 mnkr mot föregående år.

Investeringarna består i huvudsak av nyproduktion av förskolor och skolor samt underhåll och anpassningar av lokaler. Under året har två nya förskolor (Parkens förskola samt Grindstugan) färdigställts vilket innebar 180 nya förskoleplatser till en investering av ca 106 mnkr. Den större pågående ombyggnationen av Katedralskolan har färdigställts enligt tidplan till en investering av ca 300 mnkr som rymts inom fastställd budget. Utöver detta har ca 350 nya elever flyttat in i Jällas nya bygghall som ska tjäna som utbildningslokaler för gymnasiets yrkesprogram för Bygg- och VVS-facken samt för El- och Energiprogrammet. Bygghallen har färdigställts till en investering av ca 155 mnkr. Entreprenadkontrakt har tecknats för byggnation av nya Brantingsskolan som blir en modern grundskola med plats för 720 elever i årskurs 4-9. Rivningen av skolan har färdigställts under året.

Under 2019 upphandlade Skolfastigheter en inhyrning av temporära lokaler som ersättning till den delvis nedbrunna Gottsundaskolan. De tillfälliga lokalerna har sedan Skolfastigheter hyrt ut till Uppsala kommun till dess att Skolfastigheter byggt en ny permanent skola i området. Under året har Skolfastigheter färdigställt ett antal större om-, till- och nybyggnationsprojekt med ett aktiverbart värde på ca 881 (845) mnkr.

Skolfastigheter har under året även genomfört underhålls- och anpassningsprojekt. Särskilda fokusområden har varit:

- Energieffektiviseringar genom byte av värmekällor, uppgraderade styr- och reglercentraler samt byte av ljuskällor.
- Nya fettavskiljare på skolor eller förskolor där sådana tidigare inte funnits eller varit underdimensionerade, enligt krav från Uppsala Vatten AB.
- Underhåll och anpassningar av förskolor.
- Hyresgäst Anpassningar för att möjliggöra för flera elever i befintliga skolor och förskolor.

Ett urval av projekten:

Äppellundens förskola: Större underhålls- och anpassningsprojekt. Samtliga ytskikt har ersatts och viss omdisponering av planlösning har skett efter hyresgästens önskemål. Uppgraderade installationer och omgjord dränering tillsammans med viss upprustning av gården.

Fyrisskolan: Flera hyresgäst Anpassningar har skett med syfte att anpassa lokalerna till nya verksamheter och förändrad användning.

Celsiuskolan: Den invändiga belysningen på plan 2 har ersatts av ny LED-belysning med sensorstyrning.

Larmsändarbyte: I samband med att Uppsala kommun bytte leverantör av telekommunikation behövde larmsändare på större delen av fastighetsbeståndet bytas ut till nya trådlösa varianter. Bytet har medfört möjligheten att rationalisera bort flera abonnemang och väsentligt minskat abonnemangskostnaderna.

Internt

Skolfastigheter har fått elva nya medarbetare under 2019. I maj började en ny fastighetschef och en ny chef för affärsområde förvaltning. Bolaget har förstärkt organisationen med nya funktioner inom bland annat avtalsförvaltning, systematiskt kvalitetsarbete och energi. Under året har bolaget fortsatt utvecklingen av ett nytt fastighetssystem som ligger till grund för en långsiktig fastighetsförvaltning. Skolfastigheters affärsplan arbetades fram tillsammans med hela bolaget. Till grund för styrningen ligger Agenda 2030 och Mål och budget, Uppsala kommun. Detta resulterade i fyra nya fokusområden: hållbart fastighetsägande, attraktiv arbetsgivare, ansvarsfull samhällsaktör och affärsetiskt företagande.

Användning av finansiella instrument

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 5319 (4 989) mnkr varav 4519 (4 189) mnkr avser kommuninterna lån. Alla lån är amorteringsfria.

Räntorna är satta enligt marknadsmässiga villkor och majoriteten är fasta (15 av 17). Under året har nya lån om 330 mnkr upptagits och den totala kostnaden för räntor

och liknande resultatposter uppgick till runt 69 (76) mnkr. Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 1,31 (1,61) %.

För bolagets externa lån betalas en borgensavgift till Uppsala kommun, under 2019 har borgensavgift för tre externa lån betalats om 2,4 mnkr. Bolaget är anslutet till kommunkoncernens koncernkontosystem med en tilldelad limit. Under 2019 har denna utnyttjats. Denna limit kostade bolaget totalt 500 tkr exklusive räntekostnader.

Verksamhet och resultat

Resultatet från den löpande verksamheten uppgick till 160 (121) mnkr. Årets resultat efter finansnetto uppgick till 89 (42) mnkr.

Omsättningen uppgick till 630 (562) mnkr vilket är en ökning med 68 (43) mnkr från föregående år. Ökningen beror på uthyrning av nyproducerade lokaler samt övertagande och uthyrning av moduler från Uppsala kommun.

Kostnaderna för drift- och fastighetsadministration för perioden uppgick till 168 (156) mnkr. Det är en ökning med 12 (4) mnkr från föregående år. Reparationer och underhåll uppgick till 28 (36) mnkr vilket är 8 (2) mnkr mindre än föregående år. Trenden med minskade reparationskostnader har fortsatt under året och förklarar delar av minskningen. Resterande kommer från ett lägre utfall på underhållsåtgärder i mindre projekt.

Hållbarhetsrapport

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav om upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning är bilagd denna årsredovisning. Skolfastigheters styrelse är ansvarig för upprättande och innehållet av hållbarhetsrapporten. Utveckling av tidigare identifierade väsentliga hållbarhetsområden återfinns på s. 10-11. Uppföljning av mål finns på s. 8-9.

Hållbarhetsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen återfinns på nedanstående sidor.

- Affärsmodell (s. 4)
- Viktiga hållbarhetsfrågor (s. 9, 10, 12, 14)
- Sociala förhållanden (s. 12, 20)
- Personal (s. 6, 8, 12, 13, 15, 20)
- Respekt för mänskliga rättigheter (s. 19)
- Miljö (s. 14)
- Motverkande av korruption (s. 12)
- Riskarbete (s. 12, 20)

Respekt för mänskliga rättigheter

En väsentlig del i bolagets arbete med respekt för mänskliga rättigheter är barnperspektivet och barns rättigheter. Ett annat viktigt område är tillgänglighet i och

kring våra fastigheter. Program för Uppsala kommuns barn- och ungdomspolitik med tillhörande handlingsplan tydliggör de målområden bolaget ska arbeta enligt. Kompetenshöjning i form av grundutbildning har genomförts med anledning av att Barnkonventionen blev lag 1 januari 2020. Under nästa år ska en riktlinje för hur bolaget arbetar med barnperspektivet och barns rättigheter tas fram. Kompetenshöjning är också inplanerad för bolagets arbete gällande tillgängliga och jämställda fastigheter.

Sociala förhållanden

Skolfastigheters jämställdhetsarbete utgår från Riktlinje för Uppsala kommuns normkritiska arbete för ökad jämställdhet enligt CEMR. Viktiga frågor för bolaget är trygghet, tillgänglighet och mångfald. Mål och aktiviteter finns i affärsplanen, arbetet fortsätter kommande år. Skolfastigheter har ett uppdrag från Uppsala kommun att genomföra en kartläggning av hur resurser fördelas mellan män och kvinnor. Under året bolaget deltagit i dialoger och workshops kring uppdraget. Könsfördelning för bolaget rapporteras årligen och återfinns på s. 2. Skolfastigheter har deltagit i Uppsala kommuns samrådsprocesser för nya detaljplaner avseende Bälinge skola och Bälingeby förskola, Gottsundaskolan och Kvarngårdesskolan för att föra dialog med medborgare inför nyproduktion av skolor och förskolor.

Personal

Det systematiska arbetsmiljöarbetet har fortsatt att utvecklas under 2019, bland annat har skyddsronder för första gången genomförts i hela verksamheten. På Skolfastigheter finns en samverkansgrupp som också fungerar som skyddskommitté. Samverkansgruppen består av skyddsombud, fackliga ombud från Vision samt representanter från arbetsgivaren. Den lagstadgade lönekartläggningen genomfördes i slutet av året för att upptäcka, åtgärda och förhindra osakliga skillnader i lön mellan kvinnor och män. Inga osakliga skillnader på grund av kön kunde påvisas. En ny mötesarena, chefsforum, har startats. Den leds av VD, och samtliga chefer i bolaget deltar. Under 2019 har bolagets personalsatsningar haft fokus på hälsa och friskvård. En ny personalförmån har tagits fram. Denna förmån syftar till att ge medarbetarna förutsättningar att vara hälsosamma och innebär att man kan tjäna in ledighet genom att träna på sin fritid.

Riskanalys (risker och osäkerhetsfaktorer)

Under 2019 har Skolfastigheter vidareutvecklat arbetet med att identifiera risker inom hållbarhetsområdena: miljö, mänskliga rättigheter, sociala förhållanden, personal och motverkande av korruption. Bolaget har tagit fram en risklista som hör till internkontrollplanen som fastställdes under 2019. Riskbedömningar

kring mänskliga rättigheter t. ex. Barnkonventionen, ickediskriminering, intergration, leverantörsbedömningar och hantering av överträdelser kvarstår att utveckla. Utvecklingen av riskarbetet fortsätter under 2020.

Finansiell risk

Bolaget har stor investeringsvolym och belåningsgraden är hög, vilket gör en eventuell ökning av räntenivåer till en finansiell risk. Risken hanteras enligt Uppsala kommuns finanspolicy, genom att man tillser att bolagets låneportfölj är optimal i förhållande till räntesatser samt att sprida ränteförfallen över tid.

Strategiska risker

Sociala förhållanden och personal

Risk för att bränder uppstår på Skolfastigheters fastigheter. Skolfastigheter arbetar därför förebyggande utifrån säkerhetsrutiner och krishanteringsplan. För att hantera risken har Skolfastigheter installerat brand- och utrymningslarm med larmöverföring till SOS som larmar ut väktare.

Risk för skadegörelse och sabotage av skolor och skolgårdar. Risken påverkar känslan av trygghet. Skolfastigheter arbetar förebyggande och i samverkan med andra samhällsaktörer för att motverka otrygghet.

Risk för allvarig olycka på byggarbetsplats. För att motverka detta ser Skolfastigheter till att rutiner, lagar och förordningar efterföljs.

Miljö

Risk för skador på fastigheter till följd av ett förändrat klimat. För att hantera den kommer en plan att tas fram för vilken påverkan bolagets fastigheter bör förberedas på.

Operativa risker

Sociala förhållanden och personal

Risk för försämrade psykosocial och fysisk arbetsmiljö. Risken hanteras genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete, som återfinns i medarbetarhandboken.

Miljö

Risk för felaktig materialval vid byggnation. Detta kan leda till ohälsosam inomhusmiljö och spridning av gifter. Detta åtgärdas genom miljöprovning av byggvaror.

Efterlevnadsrisker

Motverkande av korruption

Risk för oegentligheter, mutor och jäv. Skolfastigheter hanterar denna risk genom att följa tillhörande lagstiftning för mutor och jäv samt tillämpar försiktighetsprincipen. Ovanstående finns nedskrivet i medarbetarhandboken.

Risk för bristande efterlevnad av gällande lagstiftning kan bero på att medarbetare inte har tillräcklig kunskap om gällande lagstiftning, inte har tillräckliga resurser för att utföra arbetet på rätt sätt, bristfällig uppföljning av

lagkrav och interna kontroller, brister i genomförande och uppföljning, och svårarbetade system. Risken hanteras genom att en plan för internrevision utvecklas, arbete kvalitetssäkras och att man tillse att rätt kompetens finns inom bolaget.

Förväntad framtida utveckling

Uppsala kommun förväntas fortsätta att växa stadigt kommande år. Barn och ungdomar i skolåldern (6–19 år) är den grupp som förväntas öka mest under perioden 2019–2023. Befolkningsökningen medför stora investeringsbehov och bolagets investeringskostnader förväntas även fortsättningsvis att ligga på en hög nivå. Under planperioden planerar bolaget att påbörja tioalet större projekt samt genomföra förvärv för att realisera den strategiska lokalförsörjningsplanen. Med fokus på ett systematiskt miljö- och energiarbete med minskad

energiförbrukning, utfasning av fossila bränslen, omställning till förnybar energi och kloka materialval kommer Skolfastigheter att bidra till Uppsala kommuns höga miljö- och klimatmål. Den 1 januari 2020 blev FN:s konvention om barns rättigheter svensk lagstiftning. Nya rutiner behövs för att säkerställa att Skolfastigheter arbetar för barns rättigheter i enlighet med Barnkonventionen. Förändringstrycket inom IT och digitalisering är stort. Invånare ställer allt högre krav på att snabbt och enkelt få tillgång till information och kunna ta del av kommunens tjänster. Samtidigt ställs nya krav från lagstiftning kring insyn, delaktighet och rättssäkerhet, vilket också ökar förväntningarna på Skolfastigheters kompetens och färdighet kring ny teknik i fastigheterna. Under planperioden kommer bolaget att öka fokus på systematiskt kvalitetsarbete och digitalisering som gör det lätt för medarbetare att göra rätt och samtidigt öka organisationens effektivitet.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Antal anställda	83	72	57	38	37
Nettoomsättning	630 284	562 134	518 773	498 123	477 233
Balansomslutning	6 549 134	6 033 997	5 582 251	4 788 751	4 656 585
Resultat efter finansiella poster	88 693	42 497	47 365	21 753	1 736
Justerat eget kapital	899 743	784 277	759 982	694 257	726 588
Avkastning på eget kap. (%)	9,9	5,4	6,2	3,1	0,2
Investeringar	570 692	807 442	783 823	499 583	249 176
Soliditet (%)	13,7	12,7	13,6	14,5	15,6

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	185 013	-6 905	726 558
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-6 905	6 905	0
Årets resultat				71 006	71 006
Belopp vid årets utgång	10 000	538 450	178 108	71 006	797 564

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	178 106 900
Överkursfond	538 450 000
årets vinst	71 005 632
	787 562 532
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	787 562 532
	787 562 532

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

Resultaträkning

Tkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	630 284	562 134
Övriga rörelseintäkter		18 293	14 671
		648 577	576 805
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-195 966	-192 103
Övriga externa kostnader	3, 4	-47 429	-65 549
Personalkostnader	5	-57 024	-47 386
Av-/ nedskrivningar	6, 7	-187 942	-150 289
		-488 361	-455 327
Rörelsens resultat	8	160 216	121 478
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-71 573	-79 141
		-71 523	-78 981
Resultat efter finansiella poster		88 693	42 497
Bokslutsdispositioner		10	23 672
Resultat före skatt		112 365	6 675
Skatt på årets resultat	11, 12	-41 359	-13 580
Årets resultat		71 006	-6 905

Balansräkning

Tkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	5 346 582	4 726 367
Inventarier, verktyg och installationer	7	298 709	215 816
Pågående nyanläggningar	13	482 117	826 875
		6 127 408	5 769 058
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	14	155 791	76 118
Andra långfristiga fordringar	15	10 983	24 216
Summa anläggningstillgångar		6 294 182	5 869 392
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		248	216
Fordringar hos Uppsala kommun		49 063	0
Fordringar hos koncernföretag		1 155	179
Aktuella skattefordringar		12 262	12 937
Övriga fordringar	17	182 189	143 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	10 035	7 580
		254 952	164 605
Summa omsättningstillgångar		254 952	164 605
SUMMA TILLGÅNGAR		6 549 134	6 033 997

Balansräkning

Tkr	Not	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
		10 000	10 000
Fritt eget kapital			
Överkursfond		538 450	538 450
Balanserad vinst eller förlust		178 107	185 012
Årets resultat		71 006	-6 905
		787 563	716 557
Summa eget kapital		797 563	726 557
Obeskattade reserver	21	130 000	74 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12, 22	65 991	24 959
Avsättningar för skatter	23	10 582	21 824
Summa avsättningar		76 573	46 783
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut	25	800 000	800 000
Skulder till Uppsala kommun	25	3 719 609	3 818 571
Summa långfristiga skulder		4 519 609	4 618 571
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit - koncernkonto	16	86 019	37 093
Förskott från kunder		2 007	1 770
Leverantörsskulder		42 955	95 060
Skulder till koncernföretag		596	219
Skulder till Uppsala kommun	25	812 171	369 796
Övriga skulder		42 585	29 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	39 056	34 580
Summa kortfristiga skulder		1 025 389	568 086
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 549 134	6 033 997

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		160 216	121 478
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		187 942	150 291
Övriga ej kassapåverkande poster	26	24 398	40 705
Erhållen ränta		50	0
Erlagd ränta		-71 573	-78 981
Betald skatt		-10 893	-11 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		290 140	221 760
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och placeringar		-11 350	132 879
Förändring av leverantörsskulder		-52 105	-64 063
Förändring av kortfristiga skulder		80 446	-117 083
Kassaflöde från den löpande verksamheten		307 131	173 493
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-570 692	-807 443
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-570 692	-807 443
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring lån		330 000	602 125
Förändring av långa fordringar		-66 439	31 825
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		263 561	633 950
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

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.

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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

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.....	20–27 år
Byggnads- och markinventarier.....	3–15 år
Stomme.....	30–100 år
Tak.....	15–50 år
Fasad	25–50 år
Inre ytskikt	15–30 år
Installationer	20–50 år
Hyresgästpassningar.....	Hyreskontraktets löptid
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Om inte annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Leasingavtal

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

Ersättning till anställda

Anställda i Uppsala Kommun Skolfastigheter AB erhåller ersättning i form av grundlön, förmåner samt tjänstepension. Rörliga ersättningar utgår till anställda för arbete under exempelvis obekvämt arbetstid. Bonusbaserad ersättning eller ersättning i form av finansiella instrument utgår inte.

Samtliga anställda har rätt till friskvårdsbidrag. Samtliga pensioner är avgiftsbestämda.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

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

Justerat eget kapital

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

Som ett resultat av detta har berörda redovisade värden för uppskjuten skatt räknats om. Uppskjuten skatt som förväntas 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 1 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:

	2019	2018
Leasingavtal – leasegivare		
Inom ett år	646 977	280 891
Senare än ett år men inom fem år	1 085 774	856 302
Senare än fem år	822 083	623 371
	2 554 834	1 760 564
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	630 284	562 134
	630 284	562 134

Not 2 Fastighetskostnader

	2019	2018
Drift inklusive fastighetsadministration	168 078	155 642
Reparation och underhåll	27 888	36 460
	195 966	192 102

Not 3 Leasingavtal

Under året har avtal gällande operationell leasing av bilar ingåtts.

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 3 722 tkr (4 387 tkr)

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

	2019	2018
Inom ett år	3 805	3 452
Senare än ett år men inom fem år	4 922	3 387
Senare än fem år		0
	8 727	6 839

Not 4 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.

	2019	2018
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	413	315
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	100	0
Skatterådgivning	100	234
	613	549
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	70	70
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	50
	70	120

Not 5 Anställda och personalkostnader		
	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	38	30
Män	45	42
	83	72
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 360	1 298
Övriga anställda	35 952	30 793
	37 312	32 091
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	485	48
Pensionskostnader för övriga anställda	4 785	2 676
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11 399	9 809
	16 669	12 533
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	53 981	44 624
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43 %	44 %
Andel män i styrelsen	57 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	54 %	54 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	46 %	46 %
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 sex månader plus tolv månader utbetalas månadsvis om uppsägning inte är att likställa med avskedande enligt §18 LAS i vilket fall reglerna om uppsägningslön och engångsersättning inte gäller.		

Not 6 Förvaltningsfastigheter		
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	5 415 538	4 714 902
Inköp	30 646	3 454
Försäljningar/utrangeringar	-32 585	-53 980
Omklassificeringar	779 232	751 162
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 192 831	5 415 538
Ingående avskrivningar	-662 038	-539 406
Försäljningar/utrangeringar	8 580	13 302
Årets avskrivningar	-165 658	-135 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-819 116	-662 038
Ingående nedskrivningar	-27 133	-27 133
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 133	-27 133
Utgående redovisat värde	5 346 582	4 726 367
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	5 346 582	4 726 367
Verkligt värde	7 448 925	6 433 956
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 2019 års prognostiserade kassaflöden.		
Bolaget måste ha godkännande av kommunfullmäktige vid köp och försäljning av förvaltningsfastigheter.		

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	256 542	167 984
Inköp	3 690	4 677
Försäljningar/utrangeringar	-894	-25
Omklassificeringar	101 880	83 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361 218	256 542
Ingående avskrivningar	-40 726	-26 372
Försäljningar/utrangeringar	500	2
Årets avskrivningar	-22 283	-14 356
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 509	-40 726
Utgående redovisat värde	298 709	215 816

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
	2019	2018
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	17,00 %	8,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	95,00 %	96,00 %

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2019	2018
Räntekostnader till Uppsala kommun	64 030	65 776
Räntekostnader till kreditinstitut	7 460	13 240
Övriga räntekostnader och avgifter	83	125
	71 573	79 141

Not 10 Bokslutsdispositioner		
	2019	2018
Erhållet koncernbidrag	79 672	4 178
Överavskrivningar inventarier	-56 000	-40 000
	23 672	-35 822

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt				
		2019	2018	
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		0		-10 582
Justering avseende tidigare år		-327		-454
Förändring av uppskjuten skattw		-41 032		-2 544
Totalt redovisad skatt		-41 359		-13 580
Avstämning av effektiv skatt				
		Belopp	Belopp	
Redovisat resultat före skatt		88 693		42 498
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-18 980	22,00	-9 350
Ej avdragsgilla kostnader	21,40	-10 722	22,00	-12 207
Ej skattepliktiga intäkter	21,40	1 032	22,00	0
Bokföringsmässiga avskriv. på byggnader	21,40	-35 677	22,00	-30 120
Skattemässiga avskriv. på byggnader	21,40	31 993	22,00	27 052
Direktavdrag skattemässig reparation	21,40	36 930	22,00	13 755
Skattemässig vinst vid försäljning	21,40	-1 029	22,00	0
Uppskjuten skatt avs. temporära skillnader	20,60	-41 032	20,60	-2 544
Skatt hänförlig till tidigare år	21,40	-327	22,00	-454
Effekt av koncernbidrag	21,40	-17 050	22,00	-919
Överavskrivningar inventarier	21,40	11 984	22,00	8 800
Skatt på årets ej avdragsgilla räntor	21,40	0	22,00	-10 582
Effekt av underskottsavdrag	21,40	0	22,00	2 988
Skattemässig utrangering	21,40	1 519	22,00	0
Redovisad effektiv skatt	46,63	-41 359	31,96	-13 580
Not 12 Uppskjuten skatt på temporära skillnader				
Uppskjuten skatt på temporära skillnader				
2019				
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-41 032	-41 032	
	0	-41 032	-41 032	
2018				
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-2 544	-2 544	
	0	-2 544	-2 544	
Förändring av uppskjuten skatt				
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång	
Skattepliktiga temporära skillnader	-24 959	-41 032	-65 991	
	-24 959	-41 032	-65 991	

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar		
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	826 874	862 632
Upparbetat under året	536 356	799 312
Omklassificeringar	-881 113	-835 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	482 117	826 874
Utgående redovisat värde	482 117	826 874
Not 14 Fordringar hos koncernföretag		
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 118	91 231
Tillkommande fordringar	79 673	4 178
Avgående fordringar	0	-19 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 791	76 118
Utgående redovisat värde	155 791	76 118
Not 15 Andra långfristiga fordringar		
	2019-12-31	2018-12-31
Investeringsmoms	24 216	40 928
Investeringsmoms, kortfristig del	-12 390	-16 712
Investeringsmoms, utrangering	-843	
	10 983	24 216
Not 16 Checkräkningskredit - koncernkonto		
	2019-12-31	2018-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	200 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	-86 019	-37 093
Not 17 Övriga fordringar		
	2019-12-31	2018-12-31
Investeringsmoms	57 514	123 437
Saldo på skattekonto	10 595	1 788
Moms	100 819	449
Investeringsmoms att jämka, kortfristig del	12 390	16 712
Övriga kortfristiga fordringar	871	1 307
	182 189	143 693

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	10 035	7 580
	10 035	7 580

Not 19 Antal aktier och kvotvärde		
	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	10 000	1 000
	10 000	

Not 20 Disposition av vinst eller förlust		
	2019-12-31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	178 107	
Överkursfond	538 450	
årets vinst	71 006	
	787 563	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	787 563	
	787 563	

Not 21 Obeskattade reserver		
	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	130 000	74 000
	130 000	74 000

Not 22 Uppskjuten skatteskuld		
	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	-24 959	-22 415
Årets avsättningar	-41 032	-2 544
Belopp vid årets utgång	-65 991	-24 959

Not 23 Avsättningar

Avsättning har gjorts för skatteeffekt på avdrag för räntor på koncerninterna lån avseende beskattningsår 2018. Avdrag med öppet yrkande har gjorts för räntorna och beslut från Skatteverket väntas under våren 2020.

	2019-12-31	2018-12-31
Avsättningar för skatter		
Belopp vid årets ingång	21 824	26 696
Årets avsättningar	0	11 036
Under året ianspråktaga belopp	-8 235	-15 908
Under året återförda belopp	-3 007	0
	10 582	21 824

Not 24 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	600 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun	3 319 609	3 218 571
	3 919 609	3 818 571
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	200 000	200 000
Skulder till Uppsala kommun	400 000	600 000
	600 000	800 000

Not 25 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 319 mnkr (4 989 mnkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	3 719 609	3 818 571
Skulder till kreditinstitut	800 000	800 000
	4 519 609	4 618 571
Kortfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	798 962	370 000
	798 962	370 000

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna semesterlöner	2 005	1 717
Upplupna lagstad soc andra avg	624	539
Upplupna räntekostnader	2 375	8 155
Upplupna kostnader	34 052	24 168
	39 056	34 580

Not 27 Övriga ej kassapåverkande poster		
	2019-12-31	2018-12-31
Utrangering	24 398	40 705
	24 398	40 705

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.		

Helena Ersson
Ordförande

Cecilia Hamenius
Vice ordförande

Andreas Larsson

Karin Westlund

Ann-Sofie Olding

Huseyin Alpergin

Bekir Jusufbasic

Ingmar Jansson

Oskar Reimer

Annelie Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Uppsala den ___mars 2020

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala kommun Skolfastigheter AB för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 18–36 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 19–20. 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 än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–17 samt 19–20.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsala kommun Skolfastigheter AB för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala kommun Skolfastigheter AB enligt god revisorsred 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 förlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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.

Revisions yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 19- 20 och de delar det hänvisas till på sidan 19 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den ___ mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Omslagsbild: Grindstugans förskola

Bilder: Anders Tukler, Jim Elfström och Göran Ekeberg

Salagatan 18A

753 30 Uppsala

info@skolfastigheter.se

Telefon: 018-727 40 30

www.skolfastigheter.se

SKOLFASTIGHETER – EN DEL AV UPPSALA KOMMUN



Lägger grunden. Bygger framtid.