



Årsredovisning 2020

Uppsala kommun Skolfastigheter AB



**SKOL
FASTIG
HETER**

Lägger grunden. Bygger framtid.

Innehåll

Fortsatta framsteg på väg mot att bli bäst i klassen	3
--	---

Hållbarhetsrapport

4

Fastighetsbolag i Uppsala kommun	4
Skolfastigheters affärsmodell	4
Ägardirektiv för Skolfastigheter	5
Affärsplan	5
Organisation och styrning	6
Statistik över Skolfastigheters medarbetare	6
Väsentliga områden	8
Skolfastigheters hållbarhetsarbete	8
Hållbart fastighetsägande	8
Attraktiv arbetsplats	9
Ansvarsfull samhällsaktör	9
Affärsetiskt företagande	9
Styrning	10
Risakanalys med risker och osäkerhetsfaktorer	10
Hållbarhetsområden	11
Mål och resultat 2020	14
Hållbart fastighetsägande	14
Attraktiv arbetsplats	16
Ansvarsfull samhällsaktör	16
Affärsetiskt företagande	17

Agera ansvarsfullt	18
Skolfastigheter har hållit i och hållit ut!	18
Skolfastigheters arbete med sociala hållbarhetsfrågor ...	19
Skolfastigheter främjar medarbetarhälsan	19
Skolfastigheter satsar på systematiskt kvalitetsarbete ...	19
Upphandlingsprocessen säkerställer lagefterlevnad	20
Arbete för att motverka mutor och korruption	21
Skolfastigheters miljöarbete	21

Stora framgångar för Skolfastigheters energiprogram

22

Utbildning för ökad kompetens	22
Besparing genom optimering	22
Inventera, analysera, åtgärda	23
Att mäta är att veta	23
Potential för solel	23

Skolfastigheters bidrag till våra hyresgäster

24

Årsredovisning

26

Förvaltningsberättelse	26
Resultaträkning	29
Balansräkning	30
Kassaflödesanalys	32
Noter	33
Revisionsberättelse	45
Rapport om årsredovisningen	45
Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar	46





Fortsatta framsteg på väg mot att bli bäst i klassen

Vårt åttonde år som bolag blev långt ifrån vad någon av oss hade kunnat vänta sig. Men vi visade att Skolfastigheter kan leverera när det gäller. Vi kunde snabbt ställa om och har inte ställt in. Istället har vi fortsatt på vår väg mot att bli bäst i klassen på trygga och hållbara lärmiljöer för kommunens barn och unga.

Uppsala växer och där har Skolfastigheter ett betydelsefullt uppdrag. Bara inom de närmsta åren ska cirka 670 förskoleplatser, 560 grundskoleplatser och 400 gymnasieplatser skapas. Parallellt med det arbetar vi vidare med det viktiga underhållet av våra fastigheter, som är grunden för en långsiktig förvaltning. Under 2020 har vi investerat historiskt mycket i underhåll och hyresgäst Anpassningar.

Inom bolaget har vi med oförminskad energi fortsatt de interna framstegen. Bland annat kan jag nämna Lätt att göra rätt, vårt omfattande projekt att ta fram ett kvalitetsledningssystem, utvecklingen av vårt ritningsarkiv, energiprogrammet och vårt fastighetssystem - själva hjärtat i Skolfastigheters verksamhet. Vi har gjort

”Vi kunde snabbt ställa om och har inte ställt in.”

ett stort antal upphandlingar, utvecklat det systematiska riskarbetet och lanserat så väl ett intranät som en ny webbsida. Under året har vi ökat personalstyrkan med ett tiotal medarbetare som ytterligare förstärker den redan höga kompetensen inom bolaget.

När jag summerar året som gått är jag både stolt och glad över alla medarbetare som inte bara har hållit i och hållit ut, utan också lösningsfokuserat har tagit sig an de utmaningar som till exempel distansarbete innebär. Våra kollegor som har fortsatt att arbeta ute i fastigheterna har lyckats göra det med stor hänsyn till gällande råd och riktlinjer med allas hälsa och välmående i åtanke. Under det gångna året visade också styrelsen sitt engagemang och fattade kloka beslut.

Nu fortsätter vi att blicka framåt mot nästa skede för bolaget. Bland annat ska vi rekrytera en VD som kommer att ta vid och leda Skolfastigheter i nästa fas av vår utveckling. Det är med förväntan jag ser fram emot 2021 och allt som vi tillsammans ska åstadkomma då.

Helena Ersson
Styrelseordförande

HÅLLBARHETSRAPPORT

Fastighetsbolag i Uppsala kommun

Skolfastigheters affärsmodell

Skolfastigheters affärsidé är att förvärva, avyttra, äga, och 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 136 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, stad 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 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, styr Skolfastigheters verksamhet.

Bland de bolagsgemensamma ägardirektiven är dessa särskilt relevanta för Skolfastigheters verksamhet:

- Söka igångsättningstillstånd för investeringar över 50 miljoner kronor.
- Arbeta med klimatdriven affärsutveckling och energieffektiviseringar.
- Stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda.
- Bidra till en hållbar utveckling genom grön och social finansiering där så är tillämpligt.
- Sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.

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

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



Affärsplan

Skolfastigheters affärsplan utgår från fyra målområden för 2020: hållbart fastighetsägande, attraktiv arbetsplats, ansvarsfull samhällsaktör och affärsetiskt företagande.

För varje målområde finns strategi, långsiktiga mål 2030, delmål, aktiviteter och mätetal. Mål och aktiviteter är framtagna för att uppnå bolagets uppdrag samt kommungemensamma inriktningsmål och uppdrag i Mål och budget. Affärsplanen arbetas fram med delaktighet och involvering av bolagets alla medarbetare genom workshops och medarbetarkonferens. I affärsplanen ingår internkontrollplanen som syftar till att kunna hantera och förebygga våra största risker. Innehållet i affärsplanen följs upp tre gånger per år av styrelsen.

Vision

Vi är bäst i klassen på trygga och hållbara lärmiljöer

Mission

Vi lägger grunden för barn och ungas framtid

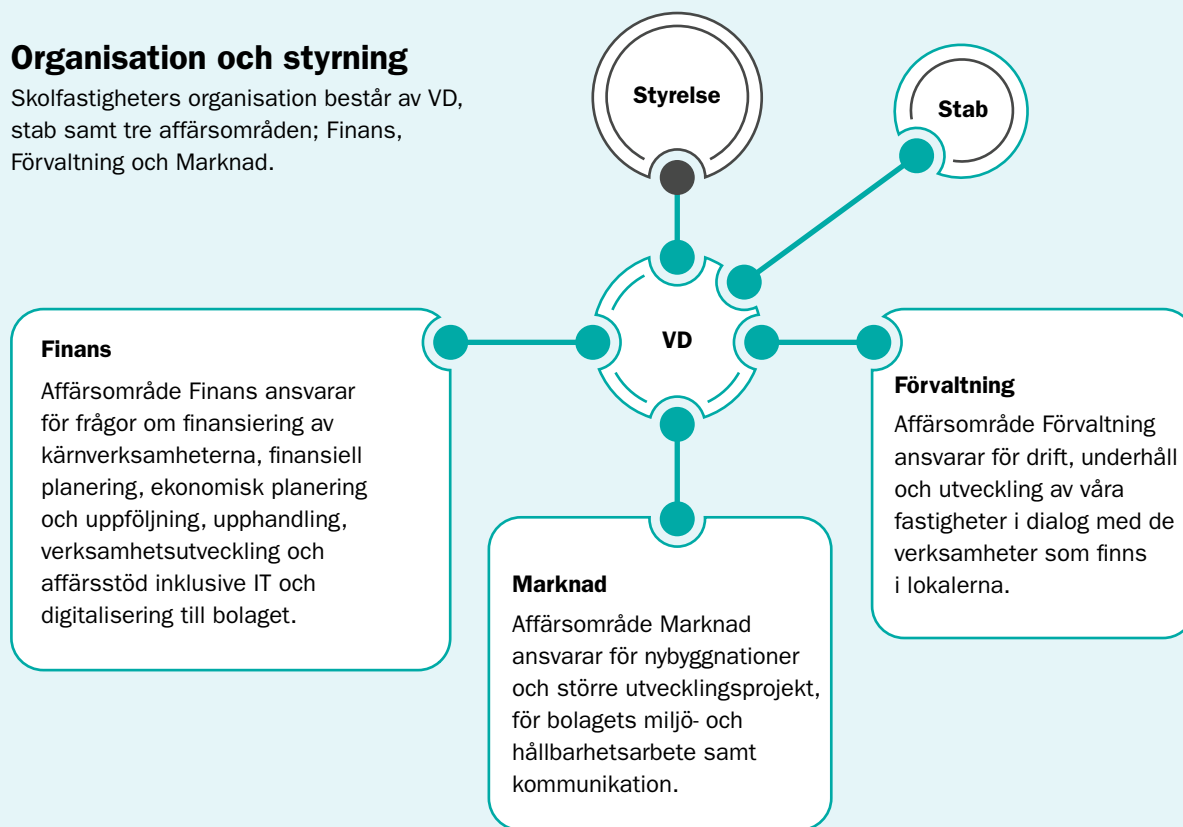
Värdegrund

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.



Statistik över Skolfastigheters medarbetare

	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-	Totalt	Medelålder
Kvinnor	1 2,9 %	15 42,9 %	6 17,1 %	13 37,1 %	0	0	35 40,7 %	43
Män	2 3,9 %	9 17,6 %	10 19,6 %	23 45,1 %	6 11,8 %	1 2 %	51 59,3 %	49
Totalt	3 3,5 %	24 27,9 %	16 18,6 %	36 41,9 %	6 7 %	1 1,2 %	86	47

- Totalt 86 medarbetare (medeltal)
- Ledningsgrupp: fyra kvinnor (inklusive VD till och med 31 oktober, därefter tre kvinnor), en man
- Chefer: Sex kvinnor (inklusive VD till och med 31 oktober, därefter fem kvinnor), sju män
- Vi har under året tagit emot ett antal sommarjobbare och praktikanter.

Ledningsgruppen

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

Styrelse

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

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

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav om upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen återfinns på sidor 4–25. Skolfastigheters styrelse är ansvarig för upprättande och innehållet av hållbarhetsrapporten. Utveckling av tidigare identifierade väsentliga hållbarhetsområden återfinns på s. 8–13. Uppföljning av mål finns på s. 14–17.

Ledningsgruppen



Annelie Johansson
VD till och med 31 oktober



Helena Karlsson
Administrativ chef



Anna Ramstedt
Marknad- och kommunikationschef.



Ann-Sofie Hååg
VD-assistent



Peter Walhed
Fastighetschef, tillförordnad VD från och med 4 november

Ordinarie styrelsemedlemmar



Cecilia Hamenius (KD)



Andreas Larsson (S)



Karin Westlund (S)



Ann-Sofie Olding (L)



Oskar Reimer (MP)



Bekir Jusufbasic (M)



Ingmar Jansson (C)



Huseyin Alpergin (V)

Suppleanter



Göran Hedefalk (S)



Babiker EL-Obeid (S)



Maria Petersson (M)



Christoffer Orméus (KD)



Tove Fraurud (V)

Väsentliga områden

Skolfastigheters hållbarhetsarbete

Som kommunalt bolag ska Skolfastigheter följa Uppsala kommuns policy om hållbar utveckling. Policyn tar avstamp i FN:s globala hållbarhetsmål, Agenda 2030. Uppsala kommun har dessutom inriktningsmål som styr kommunens arbete och fokuserar på ett gott liv i ett hållbart samhälle.

Skolfastigheter är med och förverkligar Uppsala kommuns inriktningsmål samt Uppsala kommuns Policy för hållbar utveckling, genom bolagets fyra fokusområden. Dessa är Hållbart fastighetsägande, Ansvarsfull samhällsaktör, Attraktiv arbetsplats och Affärsetiskt företagande.

Konkreta steg för att nå resultat på lokal nivå beskrivs i kommunens Mål och Budget, som Skolfastigheter tillämpar i sitt affärsplanearbete, inklusive budget och internkontrollplan. Affärsplanens fyra fokusområden och dess strategier svarar mot bolagsspecifika ägardirektiv och inriktningsmål.

En stor del av miljöarbetet hos Skolfastigheter styrs också utifrån Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram 2014–2023. De långsiktiga målen talar om att Uppsala kommun ska vara fossilfritt 2030, klimatpositivt 2050 och ha en giftfri miljö 2050.

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 delaktiga i att utforma samhället
9. Uppsala kommuns medarbetare ska ha bra arbetsvillkor och kan med hög kompetens möta Uppsala.



Hållbart fastighetsägande

Definition och strategi:

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

Långsiktiga mål:

- Nöjd kundindex minst 80
- Minskad energianvändning
- Cirkulär ekonomi i Skolfastigheters affärsmodell

Bidrar till Agenda 2030:



Svarar mot 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 genomföra utbyggnaden av pedagogiska fastigheter för ett växande Uppsala och ta särskilt ansvar för att erbjuda lokaler av god kvalitet och konkurrenskraftiga hyror.
- Bolaget ska utgå från lokalförsörjningsplan samt funktionsprogram för pedagogiska lokaler.
- Bolaget ska arbeta för att skapa hälsosamma utbildningslokaler.

Svarar mot Uppsala kommuns inriktningsmål:

Mål 1, 2, 3 och 6.

Attraktiv arbetsplats

Definition och strategi:

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

Långsiktiga mål:

- Nöjd medarbetarindex minst 90
- Frisknärvaro minst 98 %
- 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

Definition och 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 och giftfria miljöer

Svarar mot ägardirektiv:

- Bolaget ska arbeta för att skapa hälsosamma utbildningslokaler

Svarar mot Uppsala kommuns inriktningsmål:

Mål 1, 2, 3, 4, 5, 7 och 8.

Bidrar till Agenda 2030:



Affärsetiskt företagande

Definition och 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.

Bidrar till Agenda 2030:



Svarar mot Uppsala kommuns inriktningsmål:

Mål 1, 2, 3, 8 och 9.



Styrning

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

Hållbarhetsområde:	Styrdokument, Uppsala kommun:
Miljö	Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram 2014–2023, bilaga till policy för hållbar utveckling
Sociala förhållanden	Policy för IT-utveckling och digitalisering Policy för kommunikation
Mänskliga rättigheter	Barnkonventionen Uppsala kommuns handlingsplan för att främja mänskliga rättigheter
Personal	Arbetsgivarpolicy för medarbetarskap, ledarskap samt arbetsmiljö och samverkan
Motverkande av korrup­tion	Policy och riktlinje mot mutor

Skolfastigheter har påbörjat ett arbete att genomföra ett kvalitetsledningssystem. Genom ledningssystemet avser vi att implementera kommunens policy om hållbar utveckling. Därmed säkerställer vi att vår verksamhet ska gynna en hållbar utveckling. Hållbarhetsfrågorna kommer att beaktas i våra rutiner, våra styrande dokument, processer och beslut.

Ris­kanalys med risker och osäkerhetsfaktorer

Arbete med riskhantering sker löpande hos Skolfastigheter. Under 2020 har Skolfastigheter utvecklat processen för att identifiera, värdera, dokumentera och hantera risker inom hållbarhetsområdena miljö, mänskliga rättigheter, sociala förhållanden, personal och motverkande av korrup­tion (se s. 20 Utvecklad riskhantering). I framtagandet av bolagets risklista för 2020 identifierades nya risker såsom avsaknad och uppföljning av avtal, skadeståndsansvar på grund av felaktig kvotfördelning, samt negativ påverkan av den fysiska, organisatoriska och sociala arbetsmiljön till följd av Covid-19. Tidigare identifierade risker såsom brister i direktiv för projektstyrning, kompetensförsörjning, avsaknad av styrning för barnperspektivet och risker kopplade till inköp som sker vid sidan av upphandlade ramavtal eller entreprenörer, har kompletterats och förtydligats. Resultatindikatorer inom exempelvis leverantörsbedömningar har identifierats och följts upp (se s. 20–21 Upphandlingsprocessen säkerställer lagefterlevnad).

Utveckling och implementering av riskarbetet fortsätter under 2021, bland annat med en plan för internrevision för systematisk uppföljning samt tydliga kopplingar mellan risker och fokusområden, styrning och utfall.

Här visar vi de mest väsentliga riskerna som Skolfastigheter arbetade med under 2020:

Hållbarhetsområden: Sociala förhållanden

Risk	Typ av risk	Åtgärder och förebyggande arbete
Risk att bränder uppstår i Skolfastigheters fastigheter	Strategisk	Säkerhetsrutiner och krishanteringsplan i samarbete med skol- och förskoleverksamheterna. Installerade brand- och utrymningslarm med larmöverföring till SOS som skickar ut väktare.
Risk för skadegörelse och sabotage av skolor och skolgårdar. Risken påverkar upplevd trygghet.	Strategisk	Samverkan med andra samhällsaktörer för att motverka otrygghet.
Risk för beroende av tredje part som kan påverka leverans negativt på grund av exempelvis bristfälliga beställningar från hyresgäst eller utmanande krav och tidplaner i lokalförsörjningsplaner.	Strategisk	Ha kontinuerlig dialog med berörda parter i syfte att nå samsyn kring pris, kvalitet och tid. Se s. 17 Mål och resultat under Affärsetiskt företagande för mer information om vårt arbete att nå rätt pris och rätt kvalitet.
Risk för bristfällig informations- och datasäkerhetsshantering, samt att avsaknad av rutiner, okunskap eller resursbrist leder till felaktig hantering av information eller att känslig information hamnar hos fel person.	Operativ	Verksamhetsutveckling och kvalitetsarbete inom GDPR samt påbörjad informationshanteringsplan som följer Uppsala kommuns rutiner för inventering, värdering och klassificering av information.

Hållbarhetsområden: Personal

Risk	Typ av risk	Åtgärder och förebyggande arbete
Risk för allvarlig olycka på byggarbetsplats.	Strategisk	Tillse att rutiner, lagar och förordningar efterföljs. Under 2020 har projektchef och chef fastighetsförvaltning genomgått en kompetenshöjande utbildning.
Risk att leveranser försenas eller inte genomförs enligt rätt kostnad, i rätt tid och till rätt kvalitet samt resurs- och kompetensbrist för att hantera investeringsvolymerna.	Strategisk	Kontinuerligt arbete att förbättra beställningar och marknadsanpassa förfrågningsunderlag samt arbete med arbetsgivarvarumärket för att vara en attraktiv arbetsplats och byggherre. Arbetet med förfrågningsunderlag styrs i upphandlingsprocessen, läs mer på s. 20 Upphandlingsprocessen säkerställer lagefterlevnad.
Risk för försämrade fysisk, organisatorisk och social arbetsmiljö.	Operativ	Systematiskt arbetsmiljöarbete som återfinns i medarbetarhandboken. Ytterligare åtgärder genomförs för att motverka påverkan på arbetsmiljön till följd av covid-19. Uppföljning sker systematiskt i samband med avdelningsmöten, individuella avstämningar och bolagets krisledningsgrupp. Läs mer på s. 18 Skolfastigheter har hållit i och hållit ut!

Hållbarhetsområden: Miljö

Risk	Typ av risk	Åtgärder och förebyggande arbete
Risk för skador på fastigheter till följd av ett förändrat klimat.	Strategisk	En plan kommer att tas fram för den påverkan som bolagets fastigheter bör förberedas på.
Risk för felaktig resursanvändning och materialval vid nybyggnation, renovering eller förvaltning. Detta kan leda till ohälsosam inomhusmiljö och spridning av farliga ämnen samt att energi- och miljömål inte uppfylls.	Operativ	Energieffektivisering av fastighetsbeståndet samt utvecklad kravställning utifrån ett hållbarhetsperspektiv, ökad kunskap om cirkularitet och miljöprövning av varor. Läs mer om energieffektivisering på s. 22–23 Stora framgångar för Skolfastigheters energiprogram.

Hållbarhetsområden: Motverkande av korruption

Risk	Typ av risk	Åtgärder och förebyggande arbete
Risk för att oegentligheter, mutor och jäv uppstår i verksamheten på grund av intressekonflikter och bristande kunskap om bland annat lag om offentlig upphandling och bristande uppföljning av avtal som leder till lagbrott och otillbörlig tjänsteutövning.	Efterlevnad	Följa tillhörande lagstiftning om mutor och jäv, tillämpa Uppsala kommuns policy och riktlinjer mot mutor samt tillämpa försiktighetsprincipen. Krav finns även på rapportering av bisyssla för alla medarbetare. Detta finns nedskrivet i Medarbetarhandboken. Tillse att befintlig upphandlingsprocess följs och att uppföljning av befintliga avtal görs. Läs mer på s. 20–21 Upphandlingsprocessen säkerställer lagefterlevnad samt s. 21 Arbete för att motverka mutor och korruption.
Risk för bristande efterlevnad av gällande lagstiftning kan bero på bristfällig uppföljning av lagkrav och interna kontroller, brister i genomförande och uppföljning samt svårarbetade system. Det kan också orsakas av att medarbetare inte har tillräcklig kunskap om gällande lagstiftning eller saknar tillräckliga resurser för att utföra arbetet på rätt sätt.	Efterlevnad	En plan för internrevision utvecklas, arbete kvalitetssäkras med hjälp av ett kvalitetsledningssystem och att man tillser att rätt kompetens finns inom bolaget. Läs mer på s. 19–20 Skolfastigheter satsar på systematiskt kvalitetsarbete.





Hållbarhetsområden: Mänskliga rättigheter

Risk	Typ av risk	Åtgärder och förebyggande arbete
Risk för att otillräcklig kravställning på entreprenörer, leverantörer och konsulter beträffande arbetsvillkor, hållbarhet och sociala krav vid upphandling leder exempelvis till barnarbete i leverantörskedjan eller att underleverantörer inte har schyssta arbetsvillkor.	Operativ	Fortsatt tillämpning av hållbarhetspolicy gällande upphandling. Skapa och vidmakthålla ska-krav inom samtliga upphandlingar för fullgoda arbetsvillkor, vilket systematiseras i vår upphandlingsprocess (se s. 20 Upphandlingsprocessen säkerställer lagefterlevnad). Arbetet återstår att säkerställa styrning av andra berörda delar genom exempelvis riktlinje för projektstyrning och riktlinje för barnperspektivet (se s. 19 Arbetet med barnperspektivet fortsätter samt s. 17 målet om styrmodell för investeringsprojekt under Mål och resultat – Affärsetiskt företagande).

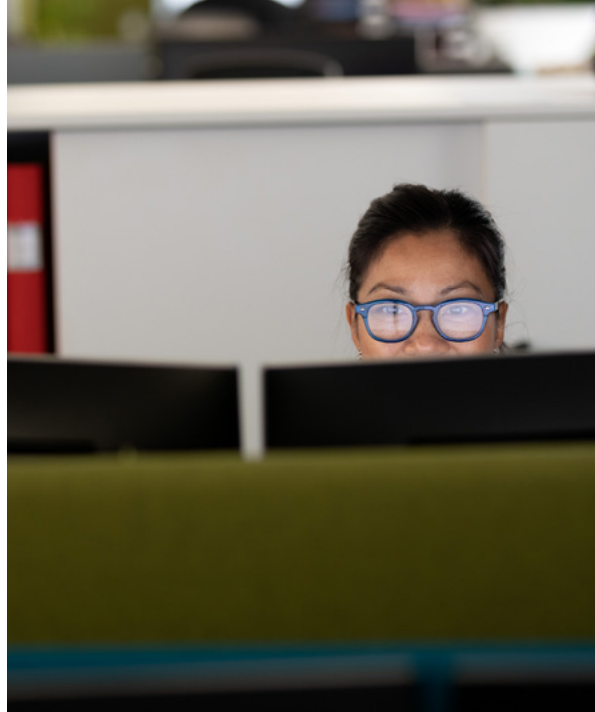
Risk	Typ av risk	Åtgärder och förebyggande arbete
Bolaget har stor investeringsvolym och belåningsgraden är hög, vilket gör en eventuell ökning av räntenivåer till en finansiell risk.	Finansiell	Fortsatt tillämpning av Uppsala kommuns finanspolicy, genom att man ser till att bolagets låneportfölj är optimal i förhållande till räntesatser samt sprider ränteförfallen över tid.



Vi har inte mätt något utfall för de områden där vi saknar tydliga måttal för 2020 för sociala förhållanden, antikorrupcion och mänskliga rättigheter. Arbetet fortsätter under 2021 med att tydliggöra nyckeltal och uppföljning för risker och mål i affärsplanen inom samtliga hållbarhetsområden. Detta görs bland annat i affärsplanprocessen, uppföljning av aktiviteter samt fortsatt implementering av processen för riskhantering.

Mål och resultat 2020

Skolfastigheter redogör årligen för en sammanfattning av mål och resultat baserat på de fyra målområden som finns i affärsplanen. Tabellen nedan sammanfattar en uppföljning av mål och resultat för 2020.



Hållbart fastighets-ägande

Mål:

- Minskad energianvändning:
1. Total energiförbrukning ska minska med 20 % kWh/kvm fram till år 2025, basår 2013¹
 2. 95 % av beståndet kopplat till energiuppföljningssystem 2020

Säkerställa att vi har korrekt data från och om våra fastigheter i våra system. Minst 80 % av all fastighetsdata 2022.

Att ha korrekta data från och om våra fastigheter leder till högre träffsäkerhet i planering av underhåll, vid eventuella om- och tillbyggnationer samt vid förebyggande arbete som säkerställer ett hållbart fastighetsägande.

Nöjd kundindex 2020 minst 65.

Definiera affärsmodell för cirkulär ekonomi 2021

- Installerad soleffekt 1,5 MW år 2020 (Installerad solenergi 1,5 MW fram till år 2020)

Resultat:

1. Resultat i Figur 1, 2 och 3 på s. 15
2. Uppfyllt

Vi arbetar med att definiera mätetal för fastighetsdata som är relevanta för detta mål. Exempel är digitaliserade underhållsplaner, information om myndighetskrav samt ritningar i våra system.

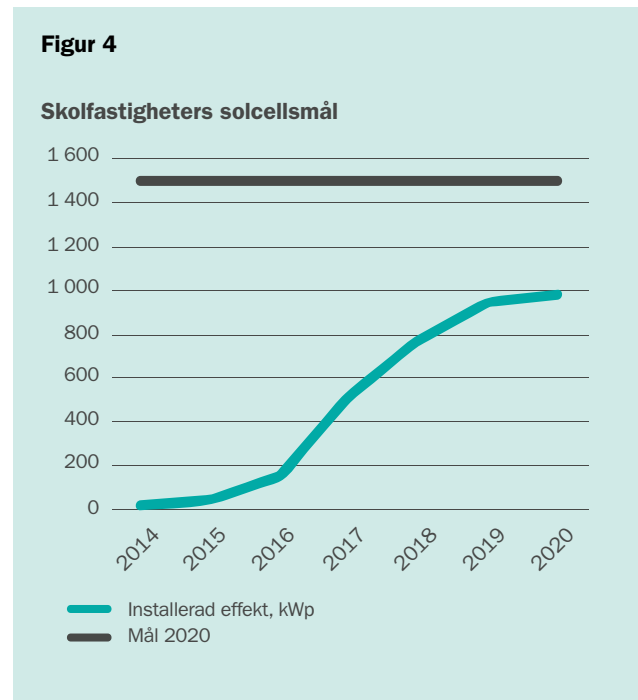
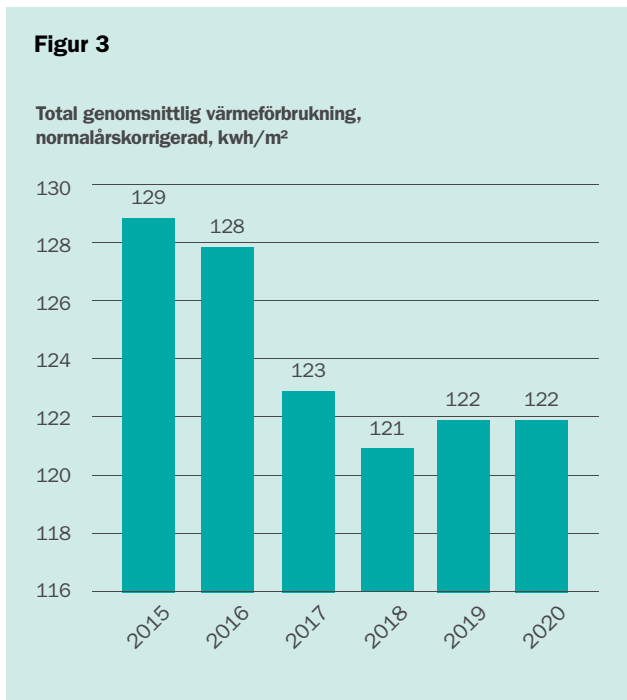
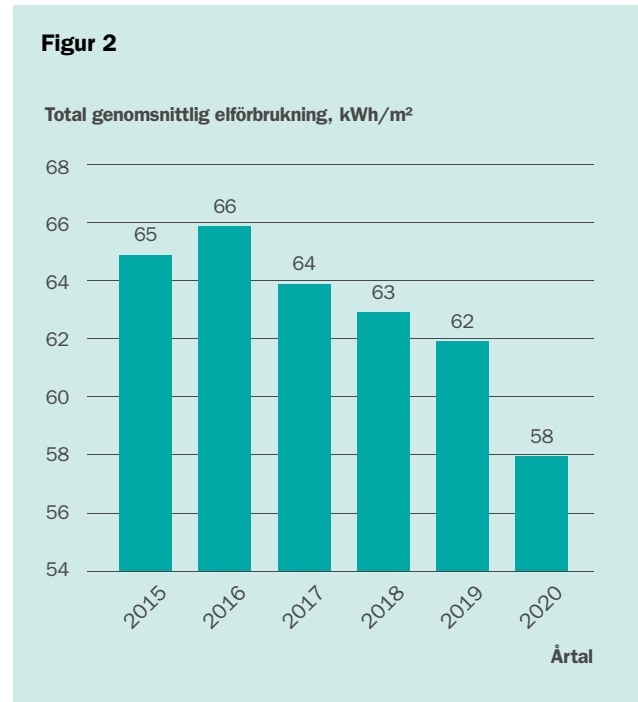
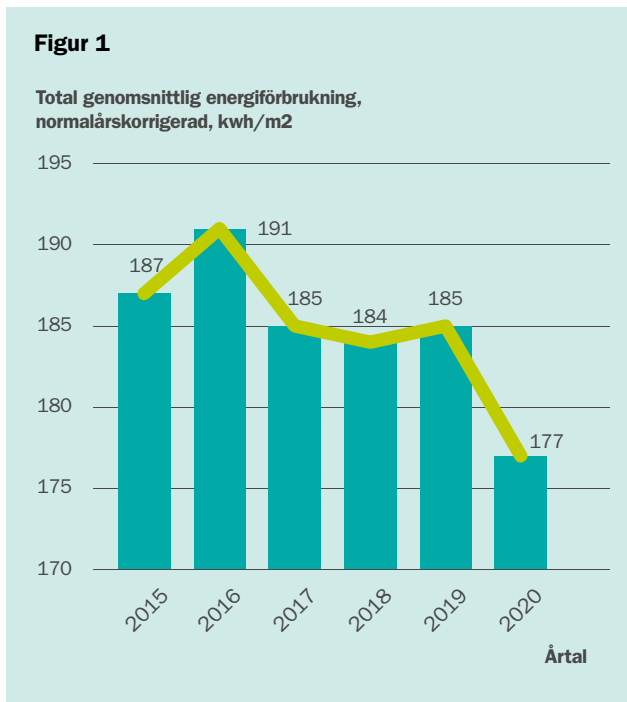
Samtliga myndighetskrav som är relevanta ur ett fastighetsägarperspektiv finns inlagda i fastighetssystemet. Gällande underhållsplaner, se mål om digitaliserade underhållsplaner, s. 17.

Det pågår även ett projekt att lokalisera avsaknad av ritningar, så väl digitaliserade som ej digitaliserade. En upphandling av ett nytt digitalt ritningsarkiv påbörjades under 2020.

Kundundersökning 2020 visade resultat på 56

Resultat i Figur 4 på s. 15





¹ Data saknas år 2013-2014 och därför visar tabellen resultat fr.o.m. 2015.

Figur 1 Den totala genomsnittliga energianvändningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² och år LOA, normalårskorrigerat värde.

Figur 2 Den totala genomsnittliga elförbrukningen (verksamhetsel, fastighetsel och egenkonsumerad sol) för de kommunala verksamheterna uttryckt i kWh/m² och år LOA

Figur 3 Den totala genomsnittliga värmeförbrukningen för de kommunala verksamheterna uttryckt i kWh/m² och år LOA

Figur 4 Skolfastigheters totala installerade effekt sol.

Figur 1,2 och 3 Under årets arbete med energiprogrammet (se s. 22–23) har vi installerat mätare på över femtio fastigheter och implementerat flera processer kopplade till energimätning för att få kvalitetssäkrade data. På grund av det har även historiska data om våra fastigheters energiförbrukning uppdaterats, vilket medför en viss avvikelse mot data som rapporterats tidigare år.

Attraktiv arbetsplats



Mål:

HBTQ-certifierade 2023

Stärka Skolfastigheters varumärke som arbetsgivare och fastighetsägare

Nöjd medarbetarindex 2021 minst 75

Frisknärvaro 2020 >97 %

Resultat:

Arbetet med certifiering påbörjas under 2021

Ny webbsida lanserades för att uppfylla EU-direktiv om tillgänglighetskrav samt våra kunders behov av information.

Hälsosatsningen Träna till dig ledighet genomfördes, läs mer på s. 19 Skolfastigheter främjar medarbetarhälsan.

Medarbetarundersökning 2020 visade resultat på 74.

Frisknärvaro år 2020 var 96,25 %

63 % av Skolfastigheters medarbetare nyttjade sitt friskvårdsbidrag helt eller delvis under 2020

Ansvarsfull samhällsaktör



Mål:

Riktlinje och uppföljning för hur vi arbetar med barnperspektivet är framtagen 2020.

Kompetenshöjning för bolagets arbete gällande tjänster/program för integration.

Kompetenshöjning för bolagets arbete gällande tillgängliga och jämställda fastigheter.

Miljöprövning av varor och produkter:
 • i förvaltningsprojekt 2021
 80 % av produkterna uppfyller kraven på rekommenderad eller godkänd enligt BVB 2020 ¹

Resultat:

Arbetet med framtagning av riktlinje och uppföljning påbörjat och beskrivs på s. 19 Arbetet med barnperspektivet fortsätter.

Arbetet med kompetenshöjning gällande tjänster/program för integration påbörjat. Rekrytering av praktikanter i programmet Tekniksprånget genomförd under 2020. Praktikanterna börjar under 2021 enligt programmets tidplan.

Arbetet med kompetenshöjning gällande jämställdhet är påbörjat och beskrivs mer på s. 19 Skolfastigheter deltar i det kommunövergripande jämställdhetsarbetet.

Varor och produkter i två av tre förvaltningsprojekt avslutade under 2020 har miljöprövats och uppfyllde kraven att 80 % av de använda produkterna är godkända eller rekommenderade enligt Byggsvarubedömningen. Se även s. 21 Skolfastigheters miljöarbete.

Följande två miljömål ingick i affärsplan 2019, men inte i affärsplan 2020. Då de hade slutdatum under 2020 så redovisas utfallet här.

Mål:

Användning av fossila bränslen upphör 2020

100 % av utemiljöerna är fria från farliga ämnen som kan utgöra risk för människors hälsa och/eller miljö ²

Resultat 2020:

Målet är inte uppfyllt och arbetet fortsätter för att uppnå det. Läs mer på s. 21 Skolfastigheters miljöarbete.

- En heloljepanna och två reservoljepannor finns kvar
- Egna fordonsflottan: 18 biogasbilar som är fossilfria, 4 elbilar – fossilfria, 3 diesel/HVO- viss andel utgörs av fossila bränslen, 1 ordinär dieselbil

Uppfyllt, se även s. 21 Giftfritt byggande – minimera användning av farliga ämnen.

Affärsetiskt företagande

Mål:	Resultat:
<p>Ledningssystem implementerat 2021.</p> <p>Identifiera och kartlägga ledningsprocesser, huvudprocesser och stödprocesser under 2021.</p>	<p>Ramverk och grund för implementering av ledningssystem färdigställt 2020 och implementering av ledningssystemet påbörjas 2021. Drygt 40 % av de identifierade processerna är kartlagda. Läs mer på s. 19 Skolfastigheter satsar på systematiskt kvalitetsarbete.</p>
<p>Strategisk styrning av inköp/upphandling samt avtalsförvaltning 2020</p>	<p>Process för upphandling är färdigställd och avtalsförvaltning är implementerad Läs mer på s. 20–21 Upphandlingsprocessen säkerställer lagefterlevnad.</p>
<p>Styrmodell för investeringsprojekt implementerad 2020</p>	<p>Riktlinje för projektstyrning är framtagen. Implementeras under 2021.</p>
<p>Investeringsprojekt – rätt pris, rätt kvalitet</p>	<p>Upparbetade kostnader i bolagets investeringsprojekt för 2020 uppgår till 287 mnkr. Inget investeringsprojekt avslutades under 2020 vilket var i enlighet med projektplanerna. Därmed kan resultat om investeringskostnad och eventuell avvikelse mot budget inte redovisas.</p> <p>Under 2020 har Skolfastigheter utvecklat och förbättrat arbetssättet för att säkerställa hållbara investeringar. Det är bland annat gjort genom implementering och utveckling av en rutin för investeringsprojekt, tydligare ekonomistyrning, utvecklad projektplanering samt en riktlinje för projektstyrning vilket skapar förutsättningar för att ny- och ombyggnationer levereras till rätt pris med rätt kvalitet</p>
<p>Internrevision i 5 investeringsprojekt/år</p>	<p>Ingen internrevision har utförts under 2020. En förutsättning för att genomföra internrevisioner är att ha rätt systemstöd på plats. Därför har fokus under 2020 varit implementering av systemstöd. Därefter upptas internrevisionen under 2021.</p>
<p>Digitaliserade underhållsplaner för samtliga fastigheter 2020</p>	<p>Inventering av planerat underhåll är genomförd. Allt material på samtliga fastigheter är inläst i fastighetssystemet (se även mål om fastighetsdata på s. 14)</p>
<p>Definierat driftnettomål per fastighet 2020</p>	<p>Arbetet är uppskjutet till 2021 för att utvecklas med eventuell ny hyresmodell.</p>



¹ Detta mål är en omformulering av två av våra miljömål från 2019.

² Detta mål har formulerats om och är numera ett av våra långsiktiga mål 2030 för området Ansvarsfull samhällsaktör.

Agera ansvarsfullt

I detta avsnitt visar vi olika aktiviteter som genomförts under året enligt bolagets affärsplan samt övriga särskilda händelser som på något sätt har påverkat Skolfastigheters arbete med hållbarhetsområdena Miljö, Personal, Mänskliga rättigheter, Motverkande av korruption och Sociala förhållanden.

2020 förde med sig händelser utan motstycke och Skolfastigheter fick, precis som alla andra, ställa om verksamheten för att möta utmaningarna från det förändrade samhället. Samtidigt arbetade vi för att fortsätta fullfölja vårt uppdrag att äga, bygga och förvalta våra fastigheter. Vi har också ytterligare utvecklat olika hållbarhetsområden och inlett arbetet med att uppfylla ökande krav på hållbarhet. Skolfastigheter har under året tagit flera steg närmare att uppnå våra långsiktiga mål för 2030.

Skolfastigheter har hållit i och hållit ut!

Då coronapandemin plötsligt drabbade hela samhället krävdes en stor omställning på mycket kort tid. Skolfastigheter aktiverade sin krisledning den 4 mars och har därefter noga följt Folkhälsomyndighetens och Uppsala kommuns rekommendationer och riktlinjer. En representant från Skolfastigheter har deltagit i möten med Uppsala kommuns inriktnings- och samordningsfunktion (ISF) och har rapporterat vidare till krisledningsgruppen på Skolfastigheter. På så sätt har krisledningsgruppen kunnat upprätta en lägesbild vid varje möte och fatta beslut utifrån informationen från Uppsala kommun och Folkhälsomyndigheten. Skolfastigheter har också arbetat med en risklista som uppdateras löpande.

På grund av pandemin har bolagets medarbetare behövt göra en stor omställning i arbetssätt. En majoritet av medarbetarna började arbeta hemifrån den 18 mars och har fortsatt göra det hela året ut. Några har behövt vara på arbetsplatsen och har då fått nya förutsättningar att förhålla sig till.

Många företag har haft stora svårigheter under pandemin och för att underlätta för dem har Skolfastigheter tidigare-lagt betalningar till privata näringsidkare samt förlängt betaltiden för hyresgäster. En hyresgäst har fått rabatt.

Trots utmaningarna Skolfastigheter har ställts inför under pandemin har verksamheten kunnat fortgå utan några större störningar under året. Varje medarbetare har på sitt sätt bidragit till att minska smittspridningen och samtidigt hålla igång verksamheten.



Skolfastigheters arbete med sociala hållbarhetsfrågor

Skolfastigheter deltar i det kommunövergripande jämställdhetsarbetet

Skolfastigheter har under året arbetat med den koncernövergripande kartläggningen av fördelning av resurser mellan kvinnor och män i investeringar. Skolfastigheter har varit en del av en arbetsgrupp med deltagare från de kommunala bolagen. Syftet med arbetsgruppen är att analysera och kartlägga investeringar. Frågor som gruppen arbetar med är vilka stora investeringar som gjorts de senaste åren och vilka de har kommit till godo. Går det till exempelvis att utläsa fördelning mellan kvinnor och män i investeringsprojekt och hur överensstämmer resultatet med den politiska viljeriktningen. Arbetet leds av KLK, sociala enheten.

Ett första möte har hållits med STUNS om ett studentprojekt, Case genus. Tanken är att arbetet ska genomföras under 2021 med studenter som ska skriva sina C-uppsatser. Områden som skulle kunna vara intressanta att titta på är till exempel inomhusmiljö för årskurs 7–9 eller skolgårdar utifrån ett genusperspektiv. Syftet med detta initiativ är att resultatet ska kunna användas framöver för jämställdhetsbudgetering. Det kan också bidra till mer kunskap med anknytning till den koncernövergripande kartläggningen som pågår parallellt.

Arbetet med barnperspektivet fortsätter

Under 2020 påbörjades arbetet med att ta fram riktlinjer för hur vi i vårt arbete ska säkerställa att barnrättsperspektivet finns med i vår verksamhet inom olika områden, samt att det beaktas när vi fattar beslut. Vid renovering och ombyggnad av utemiljöer bjuder vi in våra kunder till samtal om vilka önskemål barnen har. Arbetet med riktlinjerna och implementeringen fortsätter kommande år.

Skolfastigheter främjar medarbetarhälsan

Den 1 januari 2020 drog Skolfastigheter igång hälsosatsningen Träna till dig ledighet, ett tvåårigt projekt med syfte att öka både det psykiska och fysiska välbefinnandet hos bolagets medarbetare. Genom en hälsoförmån uppmantras alla medarbetare att, utifrån sin egen förmåga, ägna sig åt pulshöjande aktiviteter. Förmånen innebär att medarbetarna får tillbaka 20% av den tid de har tränat i ledighet. Under året har 76 % av medarbetarna utnyttjat förmånen.

Samtidigt som bolaget lanserade hälsosatsningen genomfördes en bolagsomfattande hälso-, livsstils- och



arbetsmiljökartläggning. Kartläggningen genomfördes i samarbete med företagshälsövården. Den bestod av en enkät samt provtagning, konditionstest och hälsosamtal hos sjuksköterska. Kartläggningen var frivillig för bolagets medarbetare och 72 % av medarbetarna valde att delta.

Under februari och mars 2020 genomförde Skolfastigheter en NMI-undersökning för att kartlägga medarbetarnöjdhet. Resultatet visade ett index på 74. Resultatet har under året bearbetats och följts upp affärsområdes- och avdelningsvis.

Skolfastigheter satsar på systematiskt kvalitetsarbete

Skolfastigheter har sedan bolaget bildades strävat efter allt bättre service och leveranser. De senaste åren har krav från myndigheter, lagstiftning och samarbetspartners ökat. Skolfastigheter tar därför nästa steg i sin utveckling och jobbar med att ta fram och implementera ett kvalitetsledningssystem. I det dokumenterar vi vårt sätt att arbeta i syfte att underlätta en systematisk uppföljning av prestanda, leveranser, resursanvändning och arbete med ständiga förbättringar. I detta arbete har Skolfastigheter även tecknat ett avtal om ett digitalt verktyg som underlättar bolagets bevakning och uppfyllnad av lagar och krav. Implementering sker under 2021.

För att stötta organisationen i arbetet samt vidmakthålla resultatet har rollen Kvalitetssamordnare skapats sedan 2019. Idag finns det två kvalitetssamordnare som arbetar heltid med dessa frågor på Skolfastigheter.

Utvecklad riskhantering

I Affärsplanen 2020-2022 anger Skolfastigheter att bolagets riskhantering ska systematiseras. Detta är för att säkerställa lagefterlevnad samt skapa förutsättningar för bolagets prioritering och resursallokering att genomföra rätt åtgärder i rätt tid. Under 2020 har vi utvecklat vårt sätt att identifiera, värdera, dokumentera och hantera risker. Riskarbetet inleddes med en bolagstäckande utbildning om risker och systematiskt riskarbete för samtliga chefer. Sedan fortsatte arbetet med hela bolaget under en medarbetarkonferens. Resultatet hanterades vidare i ett utvecklat riskregister som innehåller riskernas värden och behandling. Ett urval av risker lyftes därefter i bolagets internkontrollplan. I nästa steg kommer Skolfastigheter att implementera ett årshjul för internrevision i syfte att vidareutveckla det systematiserade riskarbetet. (Se s. 10–13 för Riskanalys).

Kvalitetssäkrad styrning

Tillvägagångssättet för att dokumentera Skolfastigheters sätt att arbeta underlättar en kvalitetssäkring av styrningen som bolaget måste förhålla sig till, revidera eller upprätta för att tydliggöra hur lagar och krav uppfylls. Detta visar även hur verksamhetsrisker hanteras på ett proaktivt och systematiserat sätt, vilket reducerar risk för felaktig resursallokering, till exempel vid dubbelarbete, samt bidrar till ökad transparens mot kunder och samarbetspartners.

Upphandlingsprocessen säkerställer lagefterlevnad

Under 2019 påbörjade Skolfastigheter arbetet med att ta fram en upphandlingsprocess som blev färdigställd under hösten 2020. Upphandlingsprocessen inklusive stödjande dokument beskriver hur Skolfastigheter ska bedriva arbetet med upphandlingar från att en beställning inkommer till att uppstartsmöte har genomförts tillsammans med leverantör eller leverantörer. Processen syftar till att Skolfastigheter ska kunna följa relevant lagstiftning (LOU och OSL) samt att arbetet med upphandlingar ska bedrivas affärsmässigt. Processen ger tydlighet i ansvarsfördelningen med huvudansvaret för respektive steg, vilka som är ansvariga för att utföra arbetet och som har informations- och beslutsansvar. Processen har tagits fram med stöd av upphandlare, affärsrådeschefer, förvaltnings- och projektchef samt Skolfastigheters ledningsgrupp.

Avtalsuppföljning säkerställer leveranser

Syftet med avtalsförvaltningen är att Skolfastigheter ska ha en rutinmässig och proaktiv uppföljning av de



Administrativ chef

Helena Karlsson

Varför arbetar Skolfastigheter med systematiskt kvalitetsarbete?

Det gör vi för att skapa förutsättningar för våra medarbetare att kunna uppfylla lagar och krav i det dagliga arbetet på enklare sätt. Vi vill även hitta möjligheter för effektivisering samt underlätta nuvarande och framtida insatser för att bolaget ska bli alltmer digitaliserat. Det handlar inte bara om att dokumentera hur vi arbetar utan också att säkerställa att vi har teknik som stöttar oss för att jobba digitalt med hög data- och informationssäkerhet. På så sätt bidrar Skolfastigheter även till Uppsala kommuns mål att göra Uppsala till en av Europas mest digitala platser år 2050.

Att jobba systematiskt med kvalitet bidrar även till att vi uppnår våra mål i våra fyra fokusområden: Attraktiv arbetsplats, Affärsetiskt företagande, Ansvarsfull samhällsaktör samt Hållbart fastighetsägande.

Hur länge kommer arbetet med ledningssystemet att pågå?

Det har pågått under hela 2020 och fortsätter under kommande år. Implementering av systemet är planerat att påbörjas 2021.

ramavtalade leverantörer som finns på både bolags- och utförandenivå.

Under 2020 har arbetet fortskridit enligt plan och fram till årsskiftet 20/21 var målet att alla Skolfastigheters ramavtal skulle vara kontrollerade enligt en fastslagen process. Den syftade till att fånga upp eventuella brister i leverans, fakturering liksom övriga riskfaktorer. Arbetet med avtalsuppföljningen styrs av den risk-klassificering som Skolfastigheter genomför vid varje ny upphandling eller avtal. Arbetet beräknas vara klart under januari 2021.

Arbete för att motverka mutor och korruption

Samtliga medarbetare har genomgått en internutbildning via Institutet mot mutor för att få bättre kunskap om mutor och korruption och kunna ta eget ansvar för att agera affärsetiskt. Inga oegentligheter har rapporterats under 2020.

Skolfastigheter har förberett en visselblåsarfunktion till nya webbplatsen där den som misstänker oegentligheter i Skolfastigheters verksamhet anonymt kommer att kunna rapportera detta. Beslut behöver fattas under 2021 för hur information från funktionen ska hanteras vidare för att uppnå sitt syfte.

Skolfastigheters miljöarbete

För Skolfastigheter är ansvarsfull resursanvändning en central del i bolagets verksamhet. Med resurser menas då energi och material som är ändliga och där man genom besparing och återvinning eller återanvändning kan minska uttag av jordens begränsade resurser. I affärsmodellen arbetar bolaget mot en cirkulär ekonomi där resurser används mer ansvarsfullt. Under 2020 har vi tagit fram ett förslag på definition av cirkulär ekonomi anpassad för vår verksamhet.

Vi bygger för framtiden och vid nyproduktion certifierar Skolfastigheter sina fastigheter genom Miljöbyggnad. Detta innebär att vi kvalitetssäkrar produktionen och säkerställer en energisnål drift tillsammans med giftfria material och god inomhusmiljö. Under 2020 har sju nya projekt registrerats för certifiering och två har erhållit en preliminär certifiering.

Skolfastigheter ska också säkerställa en hälsosam inomhusmiljö i det befintliga beståndet. När vi utreder misstänkt byggnadsrelaterad ohälsa tillämpar vi Arbetsmiljöverkets och Swesiaqs utredningsmetodik. Vid ombyggnationer miljöprövar vi våra produkter och byggvaror för att säkerställa att inga farliga ämnen byggs in i våra fastigheter. Som mål har Skolfastigheter att en miljöbedömning ska göras av byggvaror och produkter i våra ny-, om- och tillbyggnadsprojekt. 80 % av byggvarorna och produkterna ska rekommenderas

eller godkännas enligt Byggvarubedömningen. Under 2020 har vi slutfört tre projekt. Två av dessa miljöprövade sina produkter och klarade kraven. Uppföljning av miljöbedömningar återfinns på s. 16 – tabell Mål och resultat under Ansvarsfull samhällsaktör.

På väg mot ett fossilfritt Uppsala har Skolfastigheter under 2020 tecknat tilläggsavtal för fjärrvärme och el. Det innebär att den energi som levereras till våra fastigheter är klimatneutral genom kompensation. Eftersom vår fjärrvärmeleverantör inte kan förse oss med ett helt fossilfritt alternativ köper vi därför koldioxidneutrala bränslen som kompensation. Skolfastigheter arbetar också för att få en helt fossilfri fordonsflotta. Den egna fordonsflottan går idag på el, gas och biodiesel. I biodieseln ingår fortfarande en viss andel fossila drivmedel. En oljepanna för uppvärmning och två oljepannor för reservbruk är kvarvarande fossila bränslen hos Skolfastigheter.

Under kommande år ska vi arbeta med vad en kommande klimatförändring kan innebära för vårt fastighetsbestånd. Vi kommer också tydliggöra styrningen kring hantering av bygg- och rivningsavfall mot en cirkulär ekonomi.

Giftfritt byggande – minimera användning av farliga ämnen

Utifrån Uppsala kommuns Miljö- och klimatprogram har Skolfastigheter i uppdrag att arbeta för att minimera förekomsten av farliga ämnen i sina byggnader samt på skol- och förskolegårdar. I första hand ska personer som vistas i Skolfastigheters lokaler inte utsättas för farliga ämnen som kan innebära en risk för hälsan. Även andelen ämnen som är farliga för miljön ska minska. För att kontrollera de produkter och varor som används i våra fastigheter miljöprövas dessa genom verktyget Byggvarubedömningen. Det krav Skolfastigheter ställer är att bästa produkt alltid ska väljas ur ett kemikalieperspektiv.





Stora framgångar för Skolfastigheters energiprogram

I detta avsnitt visar vi olika aktiviteter som genomförts under året enligt bolagets affärsplan gällande energiarbete som ingår i Skolfastigheters arbete med hållbarhetsområdet Miljö.

Vår framtid är beroende av den globala utvecklingen och Skolfastigheter ska vara med och påverka den. Uppsala kommun och de kommunala bolagen tar ansvar att vara ledande samhällsaktörer i hållbarhetsarbetet. Kommunen har tagit fram en policy som utgår från FN:s sjutton globala utvecklingsmål och Agenda 2030. Policyn gäller för all verksamhet inom Uppsala kommun och de kommunala bolagen. Den säger att Uppsala kommun ska vara en vägledande kraft för hållbar utveckling så väl globalt som nationellt och lokalt och att Uppsala kommun ska associeras med hållbar utveckling. För att vi ska nå upp till målen i policyn har kommunen initierat ett antal styrande program, bland annat ett miljö- och klimatprogram för 2014–2023.

Utbildning för ökad kompetens

Skolfastigheter har i projektet utbildat drifttekniker, förvaltare och tekniska förvaltare för att de ska ha de

rätta verktygen för att arbeta för en långsiktig hållbar och energieffektiv fastighetsförvaltning. Alla har hittills gått en teoretisk heldagsutbildning och samtliga drifttekniker kommer att gå en praktisk utbildning i driftoptimering.

Besparing genom optimering

Genom att börja arbeta systematiskt med framförallt driftoptimering, finns det potential för stora energibesparingar utan att alltför stora investeringsvolymerna krävs. Projektet skapar grundläggande förutsättningar för Skolfastigheter att börja arbeta systematiskt och kvalitetssäkrat med energieffektivisering i drift- och förvaltarorganisationen.

Projektet har börjat som ett pilotprojekt i två driftdistrikt. Vi drar lärdomar från pilotprojektet för att i nästa steg processen kunna implementera en allmängiltig process för Skolfastigheters hela drift- och förvaltarorganisation.

Inventera, analysera, åtgärda

För att spara energi gör vi en inventering av olika byggnaders status. Först gör vi en energibesiktning och därefter en energianalys. Utifrån den lämnar vi åtgärdsförslag för hur vi ska kunna minska energiförbrukningen. I utredningarna använder vi oss av Skolfastigheters kalkylmallar när vi analyserar och rangordnar de identifierade åtgärderna utifrån lönsamhet.

Skolfastigheters arbetsgång för energianalys är baserat på BELOK Totalmetodiken. Det betyder att vi tänker i åtgärds paket istället för på enskilda åtgärder. Åtgärderna uppfyller tillsammans lönsamhetskraven och tillsammans minskar åtgärderna fastighetens energibehov drastiskt. På så sätt kommer vi längre än om vi enbart tittar på enskilda åtgärder.

Att mäta är att veta

Projektet skapar grundläggande förutsättningar för Skolfastigheter att mäta den totala energianvändningen, fördelat på värme och el, för hela fastighetsbeståndet. Därför installeras energimätare på samtliga fastigheter som tidigare saknat detta. Energimätarna kommer att vara uppkopplade till vårt överordnade fastighetssystem och gör det möjligt för oss att direkt avläsa energistatistik i det. Under året har vi även vidareutvecklat en mediamodul i vårt fastighetssystem som gör detta möjligt.

En kvalitetssäkrad energimätning av vårt fastighetsbestånd är grundläggande för att kunna följa upp energianvändningen i våra fastigheter. Det i sin tur gör att vi kan följa upp resultatet av de energieffektiviseringsåtgärder som vi utför.

Potential för sole

Under året har vi gjort två omfattande kartläggningar över Skolfastigheters solcellspotential. I den första kartläggningen undersökte vi solförhållanden på taken utifrån Uppsala kommuns solkarta. Därefter analyserade vi respektive skolas elanvändning. Baserat på resultaten kunde vi ta fram förslag på en rimlig storlek för solcellsanläggningen på varje tak. Vi kunde också räkna ut en möjlig total potential till solceller för hela Skolfastigheters bestånd.

I den andra delen av projektet arbetade vi vidare på den första kartläggningen och adderade dimensionen takskick. På så sätt säkerställer vi att en eventuell framtida solcellsanläggning sitter hela sin ekonomiska livslängd, vilket betyder att vi ser till lönsamheten i affären. Projektet har lett till att Skolfastigheter har fattat beslut om ett nytt långsiktigt solcellsmål till 2030 om 4 MW.

Visste du att bygg- och fastighetssektorn står för 19 % av Sveriges totala koldioxidutsläpp? 30 % av dessa kommer från fastighetsförvaltning (uppvärmning) och 50 % kommer från byggverksamhet.

Att producera och konsumera energi släpper ut koldioxid. Det påskyndar den globala uppvärmningen. Som fastighetsägare har vi på Skolfastigheter därför ett stort ansvar att arbeta systematiskt för att sänka vår energianvändning.



Energistrateg

Dimitrios Zisimopoulos

Vad gör du som energistrateg?

Jag har det övergripande uppdraget att leda, utveckla och samordna Skolfastigheters energiarbete. Det är till exempel att ta fram nya mål och strategier eller att utveckla och förbättra det systematiska energiarbetet; ta fram processer, arbetssätt, rutiner och stödsystem.

Vilken har varit den största framgången i Skolfastigheters energiarbete under året?

Bildandet av energiprogramet och framdriften av samtliga projekt i det. Vi har till exempel beslutat om ett nytt långsiktigt energieffektiviseringsmål, ett nytt långsiktigt solcellsmål och en handlingsplan för de kommande åren som säkerställer arbetet mot uppfyllandet av dessa mål.

Skolfastigheters bidrag till våra hyresgäster

Den dagliga användningen av skolor och förskolor sliter på lokalerna. Underhåll är därför en mycket viktig del av vårt arbete. Vi återinvesterar allt överskott i våra fastigheter och gör löpande förbättringar i både inomhus- och utomhusmiljöer.



Celsiuskolan har fått ny belysning med moderna LED-lampor installerade i innertaken. Det ger lägre elkostnader, bättre inomhusbelysning med automatisk styrning och mindre städytor. Den nya belysningen ger även gynnsammare studiemiljö för elever och skapar förutsättningar för bra studieresultat samt god arbetsmiljö för lärarna.

Vi har genomfört en helrenovering av idrottshallen på **Bellmansskolan**. Den har fått nya omklädningsrum och wc liksom ny ventilation, ny el och ny vvs. Dessutom har hallen fått nya yttskikt. Hallen har stått tom i många år, men kan nu nyttjas av skolan och allmänheten.

På **Bolandsskolan** har vi genomfört en lokalanpassning av lokalerna till arbetsmiljöförvaltning som flyttat större delen av sin verksamhet hit. Det bidrar bland annat till lägre hyreskostnader på sikt. Vi har även bytt och förstärkt all utomhusbelysning vilket bidrar till lägre elkostnader och en tryggare utemiljö för hyresgästen.



Vi har hyrt ut mark vid **Boländernas förskola** till **City Padel AB** vilket bidrar till att de kan erbjuda friskvård till kommunens invånare.



Årstaskolan och Årsta sårskola och Fasanens förskola har fått upprustade skolgårdar som främjar utelek och rörelse.



På flera skolor och förskolor har vi genomfört åtgärder för att förbättra ventilationen vilket bidrar till bättre inomhusmiljö.



Östra Stenhagenskolan har fått ett nytt kök med modernare utrustning, nya stammar, el och fettavskiljare. Det bidrar till en bättre miljö att arbeta i och att personalen kan leverera god mat till hungriga barn

Tre förskolor har genomgått större inre renoveringar och tillgänglighetsanpassningar. Det har bidragit till att förskolepersonalen nu kan bedriva sin verksamhet i lokaler bättre anpassade till förskoleverksamhet.

Danmarks skola är en gammal byggnad som vi har gett ett lyft med ny fasad, nytt tak, nymålade fönster och nytt entrétak.

På Fyrissskolan har Skolfastigheter utfört stora åtgärder under 2020. Trots en snäv tidplan kunde bolaget i samarbete med de avtalade entreprenörerna leverera i tid så att verksamheten kunde ta lokalerna i bruk till höstens terminsstart.

Bilder på Celsiusskolan, Tiundaskolan, Lindbackensskola och Kims förskola



Årsredovisning

Vi har under 2020 investerat 546 mnkr i våra fastigheter (att jämföra med 571 mnkr under 2019). Hyresintäkterna uppgår under året till 679 mnkr, vilka har stigit med 49 mnkr från föregående år (630 mnkr). De ökade intäkterna kommer dels från helårseffekt av nyproducerade lokaler från förra året 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 172 mnkr under 2020 (168 mnkr) medan kostnaderna för reparationer och underhåll uppgick till 38 (28) mnkr en ökning med 10 mnkr från föregående år.

Styrelsen och Tf Verkställande direktören för Uppsala kommun Skolfastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Jämförelsesiffror avseende föregående år anges inom parentes.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden och uppdrag

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

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

Fastighetsbeståndet

Skolfastigheter äger byggnader som återfinns på totalt 136 (135) fastigheter. Våra fastigheter innehåller totalt 225 (220) kontrakt varav 173 (172) är tecknade med kommunen och 52 (48) stycken avser externa hyresgäster.

Beståndet består totalt av ca 457 000 (459 000) kvm uthyrningsbar area. Övriga hyresgäster hyr ca 17 300 (17 300) kvm eller 3,8 % (3,7) % av ytan. Av hela beståndet var 4 952 (5 956) kvm vakant vid årsskiftet vilket motsvarar ca 1,1 (1,3) % i vakansgrad. Justerat för yta som är planerad för att rivs eller renoveras så är vakansen 3 492 kvm eller 0,8% (0,43 %).

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Investeringar och underhåll

Skolfastigheter har under 2020 genomfört investeringar i ny- till och ombyggnationer med ett upparbetat värde på cirka 546 (571) mnkr. Detta motsvarar en minskning av investeringarna med cirka 25 mnkr mot föregående år.

Investeringarna består i huvudsak nyproduktion av förskolor, skolor samt underhåll och anpassningar av lokaler. Under året har majoriteten av bolagets investeringsprojekt befunnit sig i tidiga skeden och därmed har inga nya skolor/förskolor färdigställts. Däremot har konstgräsplanen på Johannesbäcksskolan tagits i bruk under året till en investering på ca 20 mnkr samt har renoveringen av Bäcklösa idrottshall färdigställts till en investering på ca 6 mnkr.

Under året har Skolfastigheter tecknat två större entreprenadkontrakt för nybyggnation av Lövstalöt förskola med plats för 108 barn på 6 avdelningar samt Lindbackens nya förskola med plats för 144 barn på 8 avdelningar.

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

- Hyresgäst Anpassningar för att modernisera befintliga lokaler eller möjliggöra för fler elever.
- Ventilationsprojekt både underhåll och utökning av kapacitet
- Köksrenoveringar

Ett urval av projekten:

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

Magdeburg/Linné/Ellen Fries gymnasiet: Flera större underhålls- och hyresgäst Anpassningsåtgärder har under året pågått på det som numera kallas Ellen Fries gymnasiet. Köket har byggts om till tillagningskök, matsal har anpassats, ny ventilation och ytskikt har underhållits. Samtidigt har skolans utemiljö byggts om.

Östra Stenhagenskolan: Befintliga storköket totalrenoveras med nya ytskikt och maskiner. Ny fettavskiljare installeras. På skolan har även flera ventilationsaggregat ersatts.

Internt

Under 2020 har Skolfastigheter fått tolv nya medarbetare. Vi har bland annat förstärkt upphandlingsfunktionen med en upphandlare och projektavdelningen med två nya projektledare och projektingenjör. På hösten 2020 avslutade VD sitt uppdrag på Skolfastigheter och fastighetschefen tillsattes av styrelsen som tillförordnat VD. Rekrytering av ny VD inleddes i december 2020.

Ett av våra största interna utvecklingsprojekt under 2020 har varit projektet ”Lätt att göra rätt”. Projektet lägger grunden till arbetet för ett nytt kvalitetsledningssystem. Innan sommaren lanserades första versionen av ledningssystemet i plattformen Sharepoint.

Under hösten 2020 inleddes ett projekt som syftar till att se hur ritningar och relationshandlingar hanteras i vår verksamhet. Projektet har nu lett till en upphandling av ett nytt digitalt ritningsarkiv.

På hösten 2020 inleddes upphandling av ett nytt fastighetssystem. Upphandlingen görs i samarbete med kommunledningskontoret och andra kommunala fastighetsbolag i Uppsala. På grund av pandemin och bildning av ett nytt kommunalt fastighetsbolag Arenor och Fastigheter AB har upphandlingsprocessen försenats och nytt fastighetssystem beräknas bli implementerad under våren 2021

Användning av finansiella instrument

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 5 220 (5 319) mnkr varav 4 420 (4 519) mnkr avser kommuninterna lån. Alla lån är amorteringsfria. Räntorna är satta enligt marknadsmässiga villkor och majoriteten är fasta (14 av 16). Under året har 99 mnkr amorterats och den totala kostnaden för räntor och liknande resultatposter uppgick till runt 69 (69) mnkr. Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 1,29 (1,31) procent.

För bolagets externa lån betalas en borgensavgift till Uppsala kommun, under 2020 har borgensavgift för tre externa lån betalats om 2,4 mnkr.

Bolaget är anslutet till kommunkoncernens koncernkontosystem med en tilldelad limit. Under 2020

har denna utnyttjats. Denna limit kostar bolaget totalt 500 tkr exklusive räntekostnader.

Verksamhet och resultat

Resultatet från den löpande verksamheten uppgår till 234 (160) mnkr. Årets resultat efter finansnetto uppgår till 162 (89) mnkr.

Omsättningen uppgår till 679 (630) mnkr vilket är en ökning med 49 (68) mnkr från föregående år. Ökningen beror på uthyrning av nyproducerade lokaler samt övertagande och uthyrning av moduler från Uppsala kommun.

Drift- och fastighetsadministrationskostnaderna för perioden uppgår till 172 (168) mnkr. Det är en ökning med 4 (12) mnkr från föregående år. Reparationer och underhåll uppgår till 38 (28) mnkr vilket är 10 (8) mnkr mindre än föregående år. Driftkostnaderna är högre i år på grund av modulinhyrningar vilka samtidigt genererar en intäkt. Under året har fler hyresgäst Anpassningar och underhåll utförts än föregående år.

Finansiell påverkan av Covid-19 pandemin

Rådande Covid-19 pandemin har inte drabbat bolaget finansiellt. Bolaget har följt direktiv och rekommendationer från Uppsala kommun för att finansiellt stötta drabbade branscher. Under året har bolaget gett hyresnedsättning till en hyresgäst inom restaurangverksamhet, resterande hyresgäster tillhör inte de drabbade branscherna.

Hållbarhetsrapport

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav om upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning återfinns på s. 4–25.

Förväntad framtida utveckling

Uppsala förväntas fortsätta att växa stadigt kommande år. En av grupperna som enligt befolkningsprognoser kommer att öka mest fram till 2024 är barn och ungdomar i högstadies- och gymnasieåldrarna samt nyfödda. Uppsala befolkningsökning förutsätter en kontinuerlig utbyggnad av pedagogiska fastigheter.

Uppsala kommuns senaste Lokalförsörjningsplan för pedagogiska lokaler innebär en utökning av förskoleplatser, grundskoleplatser och gymnasieplatser med ca 8 600 platser till och med 2030. Under planperioden 2021–2025 planerar bolaget att påbörja tiotal större projekt samt genomföra förvärv för att realisera den strategiska lokalförsörjningsplanen. Ett väl fungerande samarbete mellan förvaltningar och bolag

behövs för att förskolor och skolor ska komma på plats i rätt tid, med rätt dimensionering och till rätt kostnad.

För att säkerställa god leverans har Skolfastigheter under kommande planperiod särskilt fokus på aktiviteter för minskad energiförbrukning, ökad intern och extern effektivitet genom digitalisering och styrning genom processer, förbättrad kundnöjdhet och samverkan med intressenter. Ett betydande systematiskt kvalitets- och digitaliseringsarbete pågår som gör det lätt för medarbetare att göra rätt och samtidigt öka organisationens effektivitet.

Effekter av klimatförändringarna bedöms tillta framöver och Skolfastigheter kommer att behöva rusta fastigheterna för exempelvis ökad extrem nederbörd, ökad risk för översvämningar och värmeböljor. Med fortsatt fokus på systematiskt miljöarbete med minskad energiförbrukning, utfasning av fossila bränslen, omställning till förnybar energi och kloka materialval bidrar Skolfastigheter till Uppsala kommuns högt ställda miljö- och klimatmål.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2020	2019	2018	2017	2016
Antal anställda	86	83	72	57	38
Nettoomsättning	679 343	630 284	562 134	518 773	498 123
Balansomslutning	6 652 225	6 549 134	6 033 997	5 582 251	4 788 751
Resultat efter finansiella poster	161 956	88 693	42 497	47 365	21 753
Justerat eget kapital	1 054 947	899 743	784 277	759 982	694 257
Avkastning på eget kap. (%)	15,4	9,9	5,4	6,2	3,1
Investeringar	546 246	570 692	807 442	783 823	499 583
Soliditet (%)	15,9	13,7	12,7	13,6	14,5

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	178 108	71 006	797 564
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			71 006	-71 006	0
Årets resultat				118 262	118 262
Belopp vid årets utgång	10 000	538 450	249 114	118 262	915 826

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	249 112 532
överkursfond	538 450 000
årets vinst	118 262 085
	905 824 617
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	905 824 617
	905 824 617

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

Resultaträkning

Tkr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	679 343	630 284
Övriga rörelseintäkter		87 806	18 293
		767 149	648 577
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-210 253	-195 966
Övriga externa kostnader	4, 5	-53 525	-47 429
Personalkostnader	6	-61 465	-57 024
Av-/ nedskrivningar	7, 8	-208 599	-187 942
		-533 842	-488 361
Rörelsens resultat	9	233 307	160 216
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-71 351	-71 573
		-71 351	-71 523
Resultat efter finansiella poster		161 956	88 693
Bokslutsdispositioner	11	-47 000	23 672
Resultat före skatt		114 956	112 365
Skatt på årets resultat	12, 13	3 306	-41 359
Årets resultat		118 262	71 006

Balansräkning

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	5 344 655	5 346 582
Inventarier, verktyg och installationer	8	359 343	298 709
Pågående nyanläggningar	14	705 296	482 117
		6 409 294	6 127 408
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	15	55 791	155 791
Andra långfristiga fordringar	16	890	10 983
Summa anläggningstillgångar		6 465 975	6 294 182
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		61	248
Fordringar hos Uppsala kommun		0	49 063
Fordringar hos koncernföretag		283	1 155
Aktuella skattefordringar		12 621	12 262
Fordran koncernkonto	17	24 552	0
Övriga fordringar	18	138 156	182 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	10 577	10 035
		186 250	254 952
Summa omsättningstillgångar		186 250	254 952
SUMMA TILLGÅNGAR		6 652 225	6 549 134

Tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20, 21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
		10 000	10 000
Fritt eget kapital			
Överkursfond		538 450	538 450
Balanserad vinst eller förlust		249 113	178 107
Årets resultat		118 262	71 006
		905 825	787 563
Summa eget kapital		915 825	797 563
Obeskattade reserver	22	177 000	130 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13, 23	76 250	65 991
Avsättningar för skatter	24	0	10 582
Summa avsättningar		76 250	76 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	800 000	800 000
Skulder till Uppsala kommun	26	2 800 000	3 719 609
Summa långfristiga skulder		3 600 000	4 519 609
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit - koncernkonto	17	0	86 019
Förskott från kunder		1 853	2 007
Leverantörsskulder		51 952	42 955
Skulder till koncernföretag		1 857	596
Skulder till Uppsala kommun	26	1 763 059	812 171
Övriga skulder		32 866	42 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	31 563	39 056
Summa kortfristiga skulder		1 883 150	1 025 389
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 652 225	6 549 134

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		233 307	160 216
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		208 600	187 942
Övriga ej kassapåverkande poster	28	55 761	24 413
Erhållen ränta		0	50
Erlagd ränta		-71 351	-71 573
Betald skatt		2 623	-10 893
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		428 940	290 155
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och placeringar		69 061	-31 402
Förändring av leverantörsskulder		8 997	-52 105
Förändring av kortfristiga skulder		28 117	100 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten		106 175	307 146
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-546 246	-570 707
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-546 246	-570 707
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring lån		-98 962	330 000
Förändring av långa fordringar		110 093	-66 439
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 131	263 561
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bolaget har för räkenskapsår 2020 valt att tillämpa BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset och då redovisat rabatter hänförliga till hyra av lokaler i den period som rabatten avser.

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, uträngörs 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.....	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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Avsättningar

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

Kassaflödesanalys

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

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

Leasingavtal

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

Ersättning till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då

underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

	2020	2019
Leasingavtal – leasegivare		
Inom ett år	681 332	646 977
Senare än ett år men inom fem år	1 392 293	1 085 774
Senare än fem år	689 910	822 083
	2 763 535	2 554 834
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	679 343	630 284
	679 343	630 284

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Drift inklusive fastighetsadministration	172 318	168 078
Reparation och underhåll	37 935	27 888
	210 253	195 966

Not 4 Leasingavtal

Under året har avtal gällande operationell leasing av bilar ingåtts.

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 452 tkr (3 722 tkr).

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

	2020	2019
Inom ett år	3 715	3 805
Senare än ett år men inom fem år	5 160	4 922
	8 875	8 727

Not 5 Arvode till revisorer

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

	2020	2019
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	217	413
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	80	100
Skatterådgivning	100	100
Lekmannarevision	70	0
Övriga tjänster	60	0
	527	613
KPMG AB		
Lekmannarevision	0	70
	0	70

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	35	38
Män	51	45
	86	83
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 538	1 360
Avgångsvederlag tidigare verkställande direktör	1 350	0
Övriga anställda	38 648	35 952
	41 536	37 312
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	196	485
Pensionskostnader för övriga anställda	3 837	4 785
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 446	11 399
	16 479	16 669
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	58 015	53 981

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43%	43%
Andel män i styrelsen	57%	57%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	42%	54%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	58%	46%
Avtal om avgångsvederlag		
Avtal om avgångsvederlag för tidigare Verkställande direktör har fallit ut under året.		

Not 7 Förvaltningsfastigheter		
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	6 192 831	5 415 538
Inköp	21 120	30 646
Försäljningar/utrangeringar	-65 843	-32 585
Omklassificeringar	212 780	779 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 360 888	6 192 831
Ingående avskrivningar	-819 116	-662 038
Försäljningar/utrangeringar	10 507	8 580
Årets avskrivningar	-180 491	-165 658
Utgående ackumulerade avskrivningar	-989 100	-819 116
Ingående nedskrivningar	-27 133	-27 133
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 133	-27 133
Utgående redovisat värde	5 344 655	5 346 582
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	5 344 655	5 346 582
Verkligt värde	7 696 995	7 448 925

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 2021 års prognostiserade kassaflöden vilka utgår från kontrakterade hyror 2021 och framåt. Bolaget måste ha godkännande av kommunfullmäktige vid köp och försäljning av förvaltningsfastigheter.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	361 218	256 542
Inköp	5 264	3 690
Försäljningar/utrangeringar	-645	-894
Omklassificeringar	83 904	101 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 741	361 218
Ingående avskrivningar	-62 509	-40 726
Försäljningar/utrangeringar	220	500
Årets avskrivningar	-28 109	-22 283
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 398	-62 509
Utgående redovisat värde	359 343	298 709

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
	2020	2019
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	5,00%	6,00%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	97,00%	95,00%

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2020	2019
Räntekostnader till Uppsala kommun	65 266	64 030
Räntekostnader till kreditinstitut	6 040	7 460
Övriga räntekostnader och avgifter	45	83
	71 351	71 573

Not 11 Bokslutsdispositioner		
	2020	2019
Erhållet koncernbidrag	0	79 672
Överavskrivningar inventarier	-47 000	-56 000
	-47 000	23 672

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt		
	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	13 565	-327
Förändring av uppskjuten skattw	-10 259	-41 032
Totalt redovisad skatt	3 306	-41 359

Avstämning av effektiv skatt				
		2020		2019
		Belopp	Belopp	
Redovisat resultat före skatt		161 956		88 693
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-34 659	21,4	-18 980
Ej avdragsgilla kostnader	21,4	-12 880	21,4	-10 722
Ej skattepliktiga intäkter	21,4	16 313	21,4	1 032
Bokföringsmässiga avskriv. på byggnader	21,4	-38 922	21,4	-35 677
Skattemässiga avskriv. på byggnader	21,4	34 149	21,4	31 993
Direktavdrag skattemässig reparation	21,4	41 516	21,4	36 930
Skattemässig vinst vid försäljning	21,4	-16 308	21,4	-1 029
Uppskjuten skatt avs. temporära skillnader	20,6	-10 259	20,6	-41 032
Skatt hänförlig till tidigare år	21,4	13 565	21,4	-327
Effekt av koncernbidrag	21,4	0	21,4	-17 050
Överavskrivningar inventarier	21,4	10 058	21,4	11 984
Effekt av underskottsavdrag	21,4	733	21,4	0
Skattemässig utrangering	21,4	0	21,4	1 519
Redovisad effektiv skatt	-2,04	3 306	46,63	-41 359

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader			
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			
2020			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-10 259	-10 259
	0	-10 259	-10 259
2019			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-41 032	-41 032
	0	-41 032	-41 032
Förändring av uppskjuten skatt			
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-65 991	-10 259	-76 250
	-65 991	-10 259	-76 250
Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar			
	2020-12-31	2019-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	482 117	826 874	
Upparbetat under året	519 862	536 356	
Omklassificeringar	-296 683	-881 113	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	705 296	482 117	
Utgående redovisat värde	705 296	482 117	
Not 15 Fordringar hos koncernföretag			
	2020-12-31	2019-12-31	
Ingående anskaffningsvärden	155 791	76 118	
Tillkommande fordringar	0	79 673	
Avgående fordringar	-100 000	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 791	155 791	
Utgående redovisat värde	55 791	155 791	
Not 16 Andra långfristiga fordringar			
	2020-12-31	2019-12-31	
Investeringsmoms	10 983	24 216	
Investeringsmoms, kortfristig del	-10 092	-12 390	
Investeringsmoms, utrangering	0	-843	
	890	10 983	

Not 17 Checkräkningskredit - koncernkonto		
	2020-12-31	2019-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	200 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	24 552	-86 019
Not 18 Övriga fordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
Investeringsmoms	113 727	57 514
Saldo på skattekonto	13 565	10 595
Moms	771	100 819
Investeringsmoms att jämka, kortfristig del	10 092	12 390
Övriga kortfristiga fordringar	0	871
	138 156	182 189
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter	253	0
Förutbetalda kostnader	10 324	10 035
	10 577	10 035
Not 20 Antal aktier och kvotvärde		
	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	10 000	1 000
	10 000	
Not 21 Disposition av vinst eller förlust		
	2020-12-31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	249 113	
överkursfond	538 450	
årets vinst	118 262	
	905 825	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	905 825	
	905 825	

Not 22 Obeskattade reserver		
	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	177 000	130 000
	177 000	130 000

Not 23 Uppskjuten skatteskuld		
	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	-65 991	-24 959
Årets avsättningar	-10 259	-41 032
Belopp vid årets utgång	-76 250	-65 991

Not 24 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 negativt beslut från Skatteverket kom 2020.		
	2020-12-31	2019-12-31
Avsättningar för skatter		
Belopp vid årets ingång	10 582	21 824
Under året ianspråktagna belopp	-10 582	-8 235
Under året återförda belopp	0	-3 007
	0	10 582

Not 25 Långfristiga skulder		
	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	800 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun	2 400 000	3 319 609
	3 200 000	3 919 609
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	200 000
Skulder till Uppsala kommun	400 000	400 000
	400 000	600 000

Not 26 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 220 mnkr (5 319 mnkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	2 800	3 720
Skulder till kreditinstitut	800	800
	3 600	4 520
Kortfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	1 620	799
	1 620	799

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	2 712	2 005
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	845	624
Upplupna räntekostnader	17 045	2 375
Upplupna kostnader avgångsvederlag	1 564	0
Upplupna kostnader	9 397	34 052
	31 563	39 056

Not 28 Övriga ej kassapåverkande poster

	2020-12-31	2019-12-31
Utrangering	55 761	24 413
	55 761	24 413

Not 29 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

Oskar Reimer

Bekir Jusufbasic

Ingmar Jansson

Huseyin Alpergin

Peter Walhed
Tf Verkställande direktör

Uppsala den ____ februari 2021

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Uppsala den _____ 2021

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 2020. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 26-44 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 2020 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 revisions sed 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 revisors sed 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 1-25. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.]

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 revisions sed 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 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala Kommun Skolfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 (på sidorna 4–25)¹ och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den 22 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

¹ Detta tillägg görs i revisorsyttrandet om hållbarhetsrapporten är skild från årsredovisningen men placerad i ett dokument som innehåller den lagstadgade årsredovisningen.

Anteckningar

Omslagsbild: Sverkerskolan

Bilder: Jann Lipka, 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

