



Års- och hållbarhetsredovisning 2021

Uppsala kommun Skolfastigheter AB



Innehåll

Skolfastigheter går starkt ur ett nytt år med utmaningar	3	Ansvarsfull samhällsaktör	21
Sammanfattning över 2021	4	Mål 2030	21
Hållbarhetsredovisning	5	Trygga och hållbara lärmiljöer	21
Om rapporten	5	Hälsosamma utbildningsmiljöer	21
Skolfastigheters verksamhet	6	Barnen ska stå i centrum för våra beslut	22
Affärsmodell och värdekedja	7	Fastigheter för alla	23
Ägardirektiv för Skolfastigheter	8	Praktik sänker trösklarna till arbetsmarknaden	23
Affärsplan	8	Affärsetiskt företagande	24
Organisation och styrning	9	Mål 2030	24
Statistik över Skolfastigheters medarbetare	9	Hållbara inköp och upphandling	24
Ledningsgruppen	10	Motverkande av korruption	26
Styrelse	10	Riskanalys	27
Styrning	11	Årsredovisning	29
Väsentlighetsanalys och väsentliga områden	12	Förvaltningsberättelse	30
Hållbart fastighetsägande	14	Resultaträkning	33
Mål 2030	14	Balansräkning	34
Miljöprogrammet	14	Kassaflödesanalys	36
Energiprogrammet	16	Noter	37
Utsläpp av växthusgaser	17	Revisionsberättelse	49
Attraktiv arbetsplats	19	Rapport om årsredovisningen	49
Mål 2030	19	Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar	49
Året som gått för våra medarbetare	19	Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten	50
Medarbetarhälsa	20		
Starkt varumärke – ett självklart val för arbetssökande	20		





”Vi fortsätter lägga grunden för ökad framtida kvalitet och effektivitet”

Skolfastigheter går stärkt ur ett nytt år med utmaningar

Skolfastigheters nionde år som bolag fortsatte att präglas av pandemins effekter. Trots att vi delvis begränsats i arbetet, har jag som vd samtidigt sett flera exempel på hur vi anpassat oss bra och hittat nya vägar för att överkomma hindren som vår nya vardag ofta presenterar. Vi har under 2021 dessutom fortsatt att utveckla rutiner och processer i nödvändig riktning för att effektivt kunna ta oss an de utmaningar vi har framför oss.

Uppsalas befolkning fortsätter växa snabbt och Skolfastigheter har ett betydelsefullt uppdrag i att möta de lokalbehov som följer med den utvecklingen. Nyligen presenterade Uppsala kommun sin nya lokalförsörjningsplan 2022–2031. I den framgår att Uppsala på tio år behöver bygga över 9 000 nya platser i förskolan och skolan.

Skolfastigheter fortsätter att arbeta hårt för att vi så effektivt som möjligt ska kunna möta framtidens krav i linje med våra mål; att skapa trygga och hållbara lärmiljöer för Uppsalas allt fler barn och unga. Vårt arbete når också resultat. Utfallet av vårens kundnöjdhetsundersökning visade mycket glädjande att vi ökat antalet nöjda hyresgäster jämfört med föregående år.

Under det gångna året har Skolfastigheter bedrivit omfattande underhåll av fastighetsbeståndet, samtidigt som vi tagit viktiga steg i våra olika byggprojekt av nya förskolor och grundskolor. Internt har vi fortsatt det mycket viktiga utvecklingsarbetet i riktning mot ökad digitalisering och effektivisering av verksamheten. Genom pågående kartläggning av processer, tydliggörande av roller och ansvarsområden, samt förbättrad dokumentation, har vi fortsatt lägga den viktiga grunden för ökad framtida effektivitet.

Bolagets fortsatta utvecklingsarbete med kvalitetsledningssystem, ritningsarkiv, energi- och miljöprogram, samt nytt fastighetssystem har alla tagit viktiga steg framåt under 2021. Vi har gjort flera nya upphandlingar, fortsatt att utveckla såväl systematiskt riskarbete, som vår kommunikation via webben och också lanserat ett nytt intranät. Under året har Skolfastigheter även anställt fyra nya medarbetare och genom utbildningar fortsatt att förstärka bolagets kompetens.

Jag är helt övertygad om att Skolfastigheter framgångsrikt kommer att möta framtidens utmaningar genom de investeringsinsatser som nu pågår. När jag blickar tillbaka känner jag mig både stolt och glad över alla medarbetare som under 2021 fortsatt att hålla humöret uppe och varit mycket lösningsfokuserade i sitt arbete. Med vårt samlade kunnande, mer effektiva arbetssätt och kommande systemlösningar har vi de verktyg som behövs för att göra Skolfastigheter bäst i klassen i skapandet av trygga och hållbara lärmiljöer.

Mikael Carstensen
Vd på Skolfastigheter

Sammanfattning över 2021



Antal fastigheter
under förvaltning:

142

40 000 barn och ungdomar

vistas dagligen i våra skollokal

Utnyttjade
friskvårdstimmar
bland Skolfastigheters
personal:

5 921

Kundnöjdhet
NKI: **66** (59)

Antal
pågående
projekt:

198

Antal anställda (medeltal) **90**

Antal nya medarbetare under 2021 **4**



Total
energiförbrukning*

171,3

kWh/m²

Omsättning **703 mnkr**

Vinst **82 mnkr**

Soliditet **15 %**

Marknadsvärde på
fastighetsbestånd **8,2 mdkr**

Antal förvärv **10**

Antal upphandlingar
(tecknade entreprenadkontrakt) **11**

Antal genomförda
myndighetsbesiktningar **428**

Antal felanmälningar **15 539**

Antal genomförda arbetsplatsträffar **8**

* Normalårskorrigerat värde

Hållbarhetsredovisning

Om rapporten

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav på upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning, i enlighet med årsredovisningslagen, återfinns på sidorna 5–28. Skolfastigheters styrelse är ansvarig för upprättande och innehållet av hållbarhetsrapporten.

Skolfastigheters verksamhet

Affärsmodell och värdekedja

Skolfastigheter bygger och förvaltar funktionella och ekonomiskt effektiva fastigheter för pedagogiska miljöer. Genom våra 142 fastigheter bidrar vi till Uppsalas utveckling genom att lägga grunden för barns och ungas framtid och därigenom skapa värde för Uppsala.

Bolagets kärnverksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Cirka 6 000 anställda och 40 000 elever

och förskolebarn vistas dagligen i Skolfastigheters skolor och förskolor. Det ställer höga krav på att våra lokaler och utemiljöer är i gott skick så att lokalerna stödjer verksamhetens syfte.

I ett växande Uppsala ökar behovet av fler platser i skola och förskola, vilket gör nyproduktion till en betydande del av Skolfastigheters verksamhet. Parallellt med nyproduktion finns ett fortsatt stort underhållsbehov av befintliga fastigheter



Affärsmodell

Äga och förvalta

Som fastighetsägare är det vårt uppdrag att förvalta och utveckla fastigheterna på ett hållbart sätt som är bra för både elever, hyresgäster, kommunen och miljön.

Bygga

Som byggherre ansvarar vi för säkra byggarbetsplatser och att våra entreprenörer har goda arbetsvillkor. Vi tar också ansvar för att bygga hållbara lokaler, som är resurseffektiva både vid byggnation och under sin livstid.

Hyra ut

Det är vårt ansvar att barn och vuxna som vistas i våra lokaler har en hälsosam och trygg miljö.



uppförda under 1960-70-talet. Beställningar av nya platser och utökade platser kommer från Uppsala kommun, där kommunens lokalförsörjningsplan utgör utgångspunkten för planeringen av fastighetsbeståndet. För att bygga en ny förskola/skola behöver Skolfastigheter ofta först förvärva en ny tomt för att kunna uppföra fastigheten.

Skolfastigheters medarbetare och deras engagemang är en förutsättning för att bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt. Med stor delaktighet i bolagets pågående arbete med processkartläggning och digitalisering lägger vi tillsammans planen för hur Skolfastigheter fortsatt kan arbeta mer enhetligt, med större tydlighet kring ansvar och roller samt med ökad kvalitet - där det blir lätt för medarbetare att agera rätt och bidra till att ytterligare öka kundnöjdheten.

Skolfastigheter är en stor upphandlande aktör där bolagets medarbetare utgör kravställare på entreprenörer, leverantörer och konsulter. Att ställa rätt hållbarhetskrav i byggproduktion, drift och förvaltning kräver kompetens från olika delar av verksamheten. För att säkerställa kloka material- och

produktval tillämpar vi miljöprövning och certifierar vår nyproduktion enligt Miljöbyggnad. Vi bygger en del förskolor och skolor i trä och utvecklas av de lärdomar vi tar med oss från projekten. Skolfastigheters påverkan på hållbarhetskrav i upphandlingar är stor och utgör ett område som vi ser att vi kan utveckla under kommande år.

Fastigheterna – nyproducerade och befintliga – hyr vi ut till Uppsala kommun, som genom ett internt hyresförhållande hyr ut våra lokaler till utbildningsförvaltningen, vilka bedriver verksamhet i Skolfastigheters skolor och förskolor. I enstaka fall hyr vi även ut fastigheter till externa aktörer. Hyresförhållandet genererar flera intressenter för Skolfastigheter; själva hyresgästen, samt de verksamheter som vistas i våra lokaler. Om en fastighet inte används i pedagogiskt syfte, av Uppsala kommun eller extern aktör, avyttrar vi fastigheten.

De hyresintäkter Skolfastigheter får, återinvesteras genom drift- och underhållsåtgärder i bolagets fastigheter. Kommande år avser Skolfastigheter att genomföra mer arbete för att säkerställa de olika delarnas, samt bolagets, påverkan i värdekedjan.



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. Lokalerna ska vara

ändamålsenliga, hälsosamma, kostnads- och energieffektiva samt 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

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 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 affärsplan som består av fyra hörnstenar. Dessa är Hållbart fastighetsägande, Ansvarsfull samhällsaktör, Attraktiv arbetsplats och Affäretiskt företagande. En stor del av miljöarbetet på 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.

Skolfastigheters affärsplan sträcker sig till 2024 och har 16 långsiktiga mål till 2030. Alla medarbetare är delaktiga i att ta fram aktiviteter för kommande års affärsplan utifrån de långsiktiga målen. Uppföljning av affärsplanen görs tre gånger per år till bolagets styrelse och måluppfyllelse för inriktningsmål och uppdrag görs också tre gånger per år till Uppsala stadshus AB. I affärsplanen ingår plan för intern kontroll för att hantera och förebygga bolagets största risker.



Vision

Vi är bäst i klassen på trygga och hållbara lärmiljöer

Mission

Vi lägger grunden för barn och ungas framtid

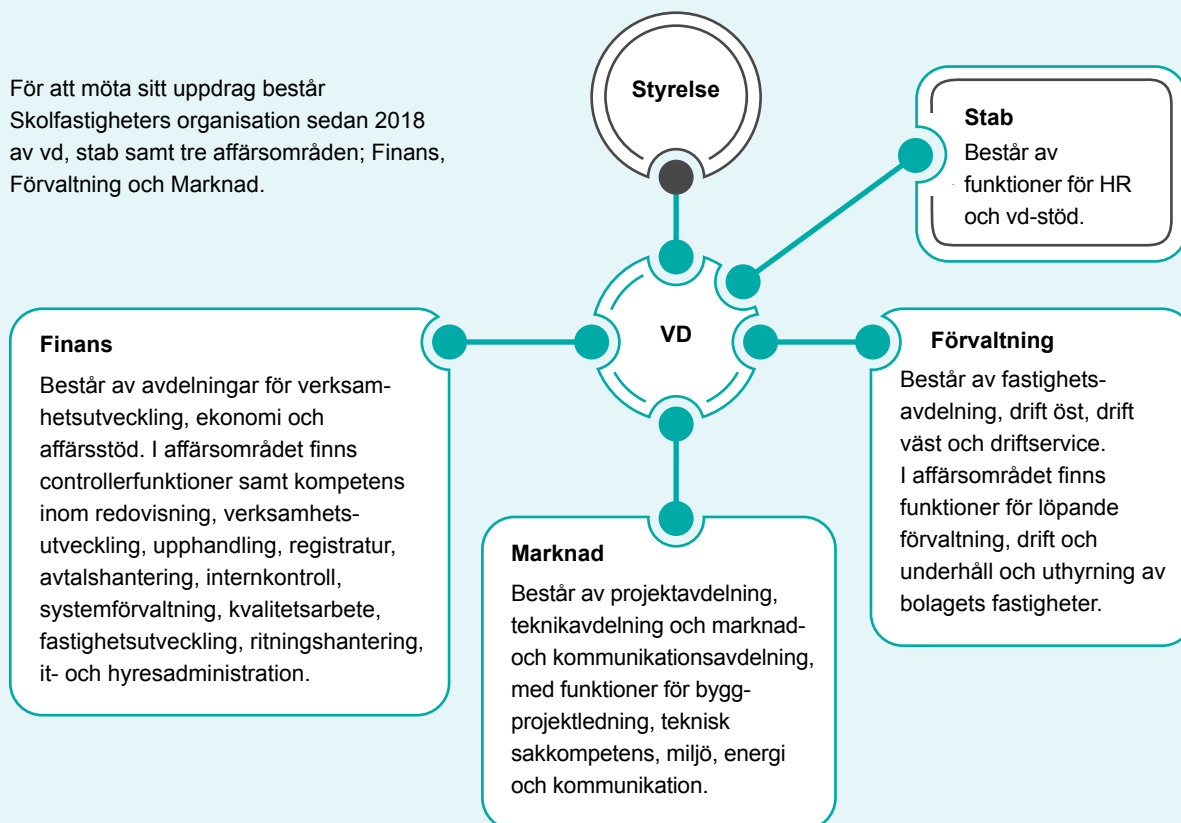
Värdegrund

Vi är engagerade
Vi visar respekt
Vi tar ansvar



Organisation och styrning

För att möta sitt uppdrag består Skolfastigheters organisation sedan 2018 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	0	12 35,3 %	9 26,5 %	13 38,2 %	0	0	34 37,8 %	44
Män	2 3,6 %	11 19,6 %	10 17,9 %	25 44,6 %	7 12,5 %	1 1,8 %	56 62,2 %	49
Totalt	2 2,2 %	23 25,6 %	19 21,1 %	38 42,2 %	7 7,8 %	1 1,1 %	90	47

- Totalt 90 medarbetare (medeltal)
- Ledningsgrupp: Tre kvinnor och två män
- Chefer: Fem kvinnor och åtta män

Ledningsgruppen

Sedan 1 juni är Mikael Carstensen vd för Skolfastigheter. Ledningsgruppen består utöver vd av affärsområdescheferna för Finans, Förvaltning och Marknad samt en vd-assistent. Ledningsgruppen sammanträder veckovis. En gång per månad utgörs mötet av strategiska frågor.

Ledningsgruppen



Mikael Carstensen
Vd från och med 1 juni



Helena Karlsson
Utvecklingschef och CFO



Anna Ramstedt
Marknad- och kommunikationschef



Peter Walhed
Fastighetschef, tillförordnad vd till och med 31 maj



Ann-Sofie Hååg
Vd-assistent

Skolfastigheters ledningsgrupp hade per 2021-12-31 följande sammansättning:

Mikael Carstensen, vd, anställd 2021
Helena Karlsson, utvecklingschef och CFO, anställd 2016
Peter Walhed, fastighetschef, anställd 2019
Anna Ramstedt, marknad- och kommunikationschef, anställd 2015
Ann-Sofie Hååg, vd-assistent, anställd 2013

Styrelse

Skolfastigheters styrelse har som övergripande uppdrag att strategiskt leda bolaget enligt kommunens inriktningsmål och uppdrag, samt ansvarar även 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. Under 2021 har styrelsen haft 7 möten som på grund av rådande omständigheter delvis har genomförts digitalt. Hur väl Skolfastigheter uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Uppsala Stadshus AB i samband med tertialbokslut.

Skolfastigheters styrelse hade per 2021-12-31 följande sammansättning:

Presidium

Helena Ersson (S) – ordförande
Cecilia Hamenius (KD) – vice ordförande

Ledamöter

Andreas Larsson (S)
Karin Westlund (S)
Amanda Kanange (L)*
Oskar Reimer (MP)
Bekir Jusufbasic (M)
Ingmar Jansson (C)
Huseyin Alpergin (V)

Suppleanter

Göran Hedefalk (S)
Babiker El-Obeid (S)
Maria Petersson (M)
John Fhager (KD)**
Tove Fraurud (V)

Förändringar i Skolfastigheters styrelse under 2021:

*Ledamöter:

Ann-Sofie Olding (L), ledamot fram till 2021-04-26
Amanda Kanange (L) ny ledamot från och med 2021-04-26

**Suppleanter:

Christoffer Orméus (KD), fram till och med 2021-05-31
Jacob André Havneraas (KD), mellan 2021-05-31–2021-10-11
John Fhager (KD), från och med 2021-11-24

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 Skolfastigheters hållbarhetsarbete. Tabellen visar exempel på andra viktiga styrdokument som berör bolagets 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



Väsentlighetsanalys och väsentliga områden

Skolfastigheter har sedan 2018 integrerat ett hållbarhetsperspektiv i affärsplanen och alla bolagsmål har koppling till såväl Agenda 2030, som till koncernens och bolagets egna väsentliga hållbarhetsfrågor. 2018 genomförde Skolfastigheter sin första väsentlighetsanalys, vilken ligger till grund för bolagets prioriteringar inom hållbarhet. I en tvärfunktionell konstellation identifierade medarbetare från respektive verksamhetsgren, inklusive ledningsgrupp, Skolfastigheters väsentliga hållbarhetsområden enligt: miljö, sociala förhållanden, personal, mänskliga rättigheter och motverkande av korruption – utifrån perspektivet var bolaget har störst påverkan. Intressentdialog genomfördes med Uppsala kommun som beställare och hyresgäst i enkätform samt med bolagets styrelse där styrelsen fick lämna sin syn på föreslagna väsentliga hållbarhetsområden.

Under 2021 har Skolfastigheter vidareutvecklat väsentlighetsanalysen från 2018. Genom en skrivbordsanalys, jämförelse med liknande bolag och mappning mot rapporteringsramverket GRI Standards, har bolaget sett över prioriterade områden inom hållbarhet och identifierat några nya. De identifierade väsentliga områdena har därefter integrerats med bolagets affärsplan i dess fyra hörnstenar enligt bilden på sida 13. Under 2022 avser Skolfastigheter att återbesöka väsentlighetsanalysen för att säkerställa att vi arbetar med rätt hållbarhetsfrågor samt med rätt styrning och uppföljning.



Hörnstenarna i Skolfastigheters hållbarhetsarbete

Hållbart fastighetsägande

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

Resursanvändning, i synnerhet energi, är ett område som Skolfastigheter som fastighetsägare har stor möjlighet att påverka. Förändringar i klimatet med konsekvenser som uttorkning av mark och sprickbildning i väggar, skyfall med översvämning samt höga inomhustemperaturer, påverkar såväl våra byggnader som kunder.

Bidrar till Agenda 2030:



Attraktiv arbetsplats

- Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet
- Gott ledarskap och medarbetarskap
- Jämställdhet och likabehandling

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

Bidrar till Agenda 2030:



Ansvarsfull samhällsaktör

- Barns rättigheter
- Säkra, trygga och tillgängliga miljöer
- Integration

Barn utgör majoriteten av de som vistas i våra byggnader, vilket gör barnperspektivet viktigt för oss som fastighetsägare. Lokalerna som barnen vistas i ska vara säkra och trygga. Som kommunalt bolag ser vi det som vårt ansvar att bidra till att studenter eller personer som står långt ifrån arbetsmarknaden får möjlighet att göra praktik hos oss.

Bidrar till Agenda 2030:



Affärsetiskt företagande

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

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

Bidrar till Agenda 2030:



Hållbart fastighetsägande

Genom ansvarsfull resursanvändning och långsiktig fastighetsförvaltning möter Skolfastigheter sina hyresgästers behov och bidrar till att Uppsala växer smart och hållbart. Med resurser avser vi energi och material som är ändliga, där vi genom besparing och återvinning, alternativt återanvändning, kan minska uttag av jordens begränsade resurser. I affärsmodellen strävar bolaget mot en cirkulär ekonomi där resurser används mer ansvarsfullt.

Skolfastigheter bygger för framtiden och vår nyproduktion certifierar vi enligt Miljöbyggnad Silver. Det innebär att vi kvalitetssäkrar vår produktion och säkerställer en energisnål fastighetsdrift i kombination med giftfria material och god inomhusmiljö.

Mål 2030

- Nöjda kunder minst 80 %
- Cirkulär ekonomi i Skolfastigheters affärsmodell
- Inköpt energi har minskat med 30 %, basår 2019 (15 % minskning till 2023)
- Installerad effekt solceller 4 MW

Positiv utveckling i
nöjdhetsindex, NKI: 66

Rätt riktning mot målet 80 %



Miljöprogrammet

För att säkra Skolfastigheters fortsatta arbete mot ett hållbart fastighetsägande har ett miljöprogram tagits fram och beslutats av bolaget under 2021. Miljöprogrammet utgörs av fyra huvudområden som samlar miljöfrågorna och säkerställer att Skolfastigheter når målen på längre sikt. Dessa huvudområden är:

- **Cirkulär ekonomi:** Skolfastigheter ska bedriva ett klimatneutralt byggande och förvaltande samt tillgodose giftfria materialval med minimerat resursanvändande och klimatanpassning av fastighetsbeståndet.
- **Hälsosamma utbildningsmiljöer:** Skolfastigheter säkerställer med rutiner kring regelbundna och förebyggande kontroller att ingen hälsorisk följer med vistelse i bolagets lokaler.
- **Egenkontroll enligt miljöbalken:** Skolfastigheter ska genomföra regelbundna riskbedömningar och ha rutiner för det förebyggande arbetet samt säkerställa att bolagets verksamhet följer gällande miljölagstiftning.
- **Miljöstyrning:** Skolfastigheter arbetar med extern och intern miljöstyrning, där tydliga mål och ett utvecklat arbetssätt hjälper till att säkerställa bolagets riktning i miljöarbetet.



Under 2021 har huvudområdena inom Miljöprogrammet ytterligare konkretiserats i sammanlagt 19 åtgärds punkter. Skolfastigheter beslutade, som ett första steg, att prioritera de sju åtgärder som omfattas av direkta lagkrav.

Under 2022 kommer bolaget att arbeta vidare med resterande åtgärdsområden för att också säkerställa genomförande av målen som preciseras i Ågardirektiv och Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram.

Prioriterade åtgärder kopplade till Cirkulär ekonomi, Hälsosamma utbildningsmiljöer och Egenkontroll enligt Miljöbalken:

- Gifrfri miljö enligt produktvalsprincipen – implementera miljöbedömning av inköpta byggvaror i våra bygg- och renoveringsprojekt.
- Öka andelen bygg- och rivningsavfall till återanvändning och återvinning genom tydligare kravställan.
- Säkerställ kunskap kring föroreningar i byggnader och mark samt sanering.
- Tillämpa Livscykelanalys (LCA) i nyproduktion enligt lagen om klimatredovisningar.
- Revidera rutiner för hantering av byggnadsrelaterad ohälsa.
- Inventera riskkonstruktioner och utrustning i bolagets fastigheter.
- Ta fram relevant dokumentation för egenkontroll enligt miljöbalken.

Läs mer om hur vi arbetar med trygga och hållbara utbildningsmiljöer i avsnittet Ansvarsfull samhällsaktör på sida 21.



Fredrik Ahlgren

Projektledare

Vilken inverkan har Skolfastigheters miljöprogram på de byggprojekt du arbetar med?

– Skolfastigheters miljöprogram påverkar byggprojekten väldigt mycket. Vi lägger ned stort arbete på att uppfylla certifieringen Miljöbyggnad Silver i alla nybyggnationer. Det påverkar de metod-, system- och materialval som görs i våra projekt.

Energiprogrammet

Det övergripande målet med Skolfastigheters energiprogram är att etablera en långsiktig hållbar och energieffektiv fastighetsförvaltning. Energiprogrammet samlar ett flertal olika projekt vars gemensamma syfte är att säkerställa att Skolfastigheter som bolag når sina ägardirektiv, kommunens miljö- och klimatmål samt interna mål inom energiområdet.

Besparing genom optimering

Genom att Skolfastigheter systematiskt och kvalitetssäkrat arbetar med energioptimering i drift- och förvaltning, finns potential att uppnå stora energibesparingar med endast mindre investeringsvolym. Ett pilotprojekt pågår i två driftdistrikt där fokus ligger på att optimera befintliga system, snarare än att investera i nya. Under 2021 har ett antal nya processer, samt styrande och stödjande dokument tagits fram och beslutats om för att säkerställa att energieffektivisering sker inom Skolfastigheters drift- och förvaltarorganisation. Målsättningen är att driva projektet i större skala under 2022.

Inventera, analysera, åtgärda

Skolfastigheter arbetar brett för att uppnå energi- och kostnadsbesparingar. Det är exempelvis tydligt

i våra underhållsprojekt. Skolfastigheter använder sig av Belok Totalmetodik, vilket innebär att vi fokuserar på lönsamheten i åtgärds paket snarare än lönsamheten för enskilda åtgärder. De samlade åtgärderna svarar mot Skolfastigheters lönsamhetskrav och minskar samtidigt fastighetens energibehov.

Projektet bedrivs som ett pilotprojekt, där en skola per förvaltdistrikt analyseras. Målsättningen är att slutföra samtliga energianalyser under första kvartalet 2022. Skolorna har valts ut med omsorg för att säkerställa att energianalysen inom en snar framtid kan omsättas i ett kommande underhållsprojekt. Om arbetssättet med Belok Totalmetodik visar sig vara lyckat kommer det att implementeras som en standardiserad process inför alla större underhållsprojekt.

Att mäta är att veta

Skolfastigheter har installerat ett 50-tal energimätare på skolor som tidigare saknat energimätning. Projektet slutfördes under 2021, vilket innebär att Skolfastigheter nu har en automatiserad och uppkopplad energimätning på majoriteten av fastighetsbeståndet. Energimätarna är uppkopplade till Skolfastigheters överordnade fastighetssystem och all relevant energistatistik går enkelt att utläsa i det.

En kvalitetssäkrad energimätning av Skolfastigheters fastighetsbestånd gör att vi enklare kan följa upp resultatet av de energieffektiviseringsåtgärder som utförs och framtida insatser blir lättare att prioritera.

På sida 18 redovisas en sammanställning av Skolfastigheters energianvändning under 2021. Skolfastigheters totala energiförbrukning har minskat jämfört med åren 2019 och 2020, vilket visar att bolaget är på rätt väg men också att mycket arbete återstår för att nå 2030-målet.

Potential för sol

Under 2020 utfördes omfattande kartläggningar av Skolfastigheters solcellspotential på alla fastigheters takytor. Kartläggningarna visade vilken möjlig teknisk och ekonomisk möjlig potential till solceller som finns på respektive skola och summerat för hela bolagets fastighetsbestånd. Projektet ledde till beslut om ett nytt långsiktigt solcellsmål som innebär att vid 2030 ska bolagets totala installerade effekt uppgå till 4,0 MW, jämfört med det tidigare målet om 1,5 MW. I dagsläget uppgår den totala installerade effekten för Skolfastigheter till cirka 1,0 MW (se sida 18).

Under 2021 har fokus legat på att skapa rätt organisatoriska förutsättningar för att realisera det nya solcellsmålet, exempelvis genom att ta fram nödvändiga processer samt styrande och stödjande dokument som krävs i arbetet.





**Marcus
Svanberg**

Drifttekniker

Hur påverkar Skolfastigheters energiprogram din vardag som drifttekniker?

– Det handlar om nya arbetssätt och rutiner som systematiserar och kvalitetssäkrar energieffektiv drift i fastighetsförvaltningen. Till exempel jobbar vi med driftoptimering inom ventilation, värme samt styr- och reglerteknik. Varje månad följer vi upp energistatistik för att kunna prioritera lämpliga åtgärder i varje fastighet.



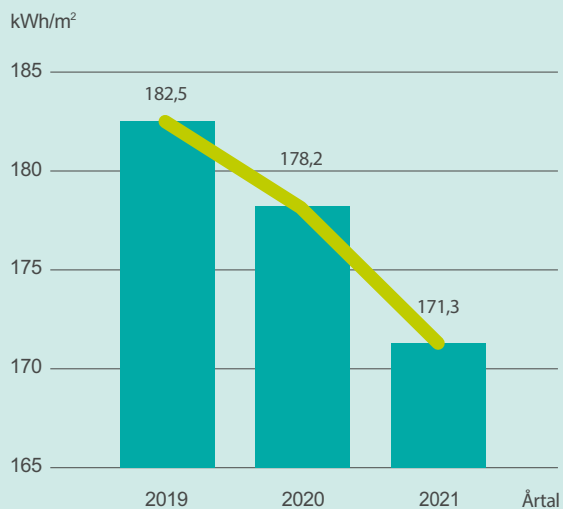
Utsläpp av växthusgaser

Uppdateringen av Skolfastigheters väsentlighetsanalys 2021 resulterade i att utsläpp av växthusgaser identifierades som ett prioriterat hållbarhetsområde. Under kommande år kommer vi att arbeta vidare med hur vi ska hantera, mäta och rapportera bolagets klimatpåverkan.

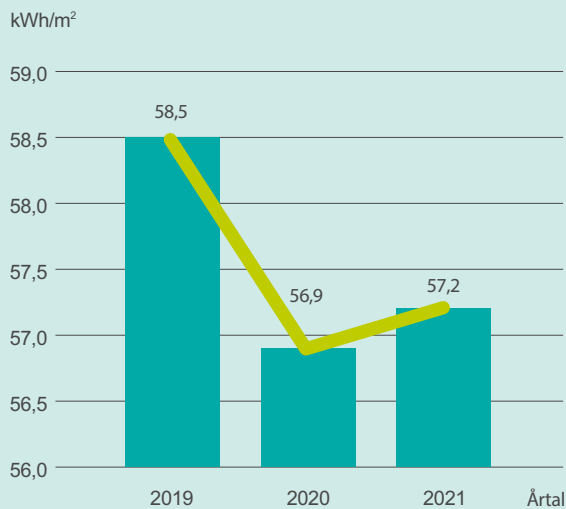
Inom ramen för Skolfastigheters miljöprogram påbörjades 2021 arbetet med att ta fram projekteringsanvisningar för att öka andelen bygg- och rivningsavfall till återvinning och återanvändning, samt för klimatdeklaration vid nybyggnation. Skolfastigheter kommer att börja använda de nya projekteringsanvisningarna under 2022, vilka ger bättre möjligheter att styra och följa upp bolagets klimatpåverkan. En bättre kontroll på avfallsflöden vid bygg- och rivningsarbeten möjliggör även ökade krav på återvinning och återanvändning av resurser.

Skolfastigheter har 2021 låtit en grupp studenter göra en analys av bolagets fordonsflotta och dess utsläpp av fossila bränslen under åren 2018-2020. Resultatet visade på en ökad användning av fossilfria bränslen med 54 procentenheter under mätperioden. Skolfastigheter använder i dagsläget 89 procent fossilfritt bränsle i fordonsflottan. Resterande 11 procent utgörs av inblandning av fossila drivmedel i biodiesel, samt en mindre del feltankning. Utsläpp av koldioxid från Skolfastigheters fordonsflotta uppgick under 2020 till totalt 20 ton koldioxidekvivalenter.

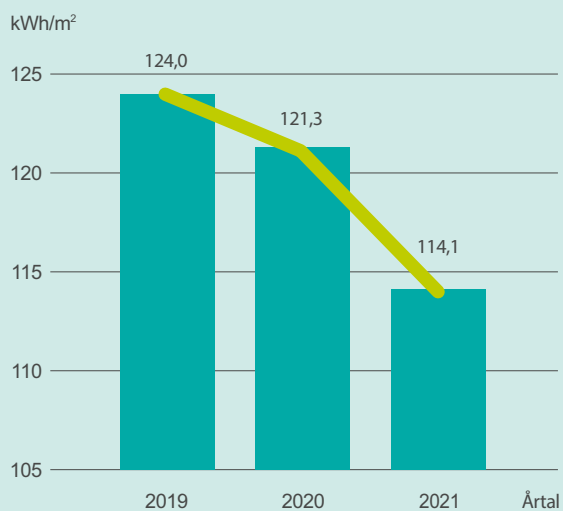
Skolfastigheter tecknar i dagsläget tilläggsavtal för klimatneutral fjärrvärme och köper fossilfri el. Idag återstår endast en oljepanna för uppvärmning och två reservpannor i bolagets fastighetsbestånd.

Figur 1. Total genomsnittlig energiförbrukning, normalårskorrigerad, kWh/m²

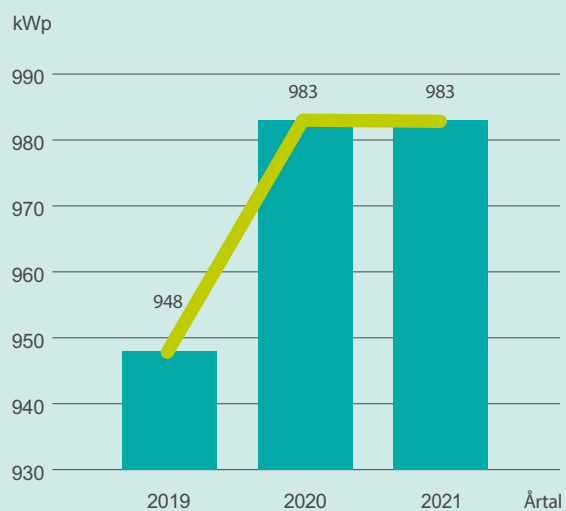
Den totala genomsnittliga energiförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² och år BRA, normalårskorrigerat värde.

Figur 2. Total genomsnittlig elförbrukning, kWh/m²

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

Figur 3. Total genomsnittlig värmeförbrukning, normalårskorrigerad, kWh/m²

Den totala genomsnittliga värmeförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² och år BRA, normalårskorrigerat värde.

Figur 4. Installerad effekt solceller, kWp

Den totala installerade effekten för Skolfastigheters solceller.

Notera: Arbetet med att kvalitetssäkra data fortlöper. Detta medför att historiska data uppdateras i takt med att data görs tillgänglig, varför data som presenteras för 2019 och 2020 avviker något mot tidigare rapporterade siffror.

Attraktiv arbetsplats

Skolfastigheters ledarskap och medarbetarskap utgår från bolagets gemensamma värdegrund. Tillsammans utvecklar vi bolaget i linje med fastställda mål. Vi vill vara det självklara valet som arbetsgivare för våra medarbetare och genomför regelbundet satsningar på deras hälsa och välmående.

Mål 2030

- Nöjda medarbetare minst 90 %
- Frisknärvaro minst 98 %
- Starkt varumärke – det självklara valet
- HBTQ-diplomerade (2023)

Året som gått för våra medarbetare

Pandemin fortsatte även under 2021 att ha en mycket stor påverkan på både arbetssätt och arbetsmiljö för Skolfastigheters personal. I december 2020 genomförde Skolfastigheter en medarbetarenkät

relaterad till situationen med den pågående pandemin. Frågorna handlade om personalens upplevelser av arbetsmiljön, arbetssituationen och måendet. Resultatet av enkäten ledde till att Skolfastigheter under 2021 vidtog ett flertal hälsofrämjande åtgärder, exempelvis; utbildning om ergonomi vid hemarbete, nya sociala och hälsofrämjande aktiviteter som delvis kunde genomföras digitalt, ökade möjligheter till företagshälsovård, justerad arbetsbelastning samt förtydligade riktlinjer kring genomförande av avdelningsmöten. Mycket fokus lades även på att stärka dialogen mellan medarbetare och chefer, för att på så sätt följa upp måendet och arbetssituationen samt för att säkerställa en god arbetsmiljö. Skolfastigheter ökade även frekvensen för arbetsplatsträffar (APT), vilka samtliga genomfördes digitalt under året.

En ordinarie medarbetarundersökning gjordes inte under våren, utan i stället genomfördes en uppföljande medarbetarenkät under hösten 2021. Resultatet användes som stödunderlag för att planera fortsatta åtgärder inom de prioriterade områden av bolaget där behov tidigare hade identifierats.

Uppmätt frisknärvaro
för 2021: 96 %

Utfall nära fastställt mål på 98 %





Personalomsättning

Personalomsättningen under 2021 uppgick till 3,57 procent (7,59 procent 2020).

Medarbetarhälsa

Skolfastigheter ser personalens hälsa som en högt prioriterad fråga. Under 2021 har bolaget lagt resurser på att främja medarbetarhälsan genom ett flertal olika arbetsmiljö- och friskvårdsinsatser. Några åtgärder vidtogs efter det att resultatet av den genomförda medarbetarundersökningen i december 2020, stod klar.

Under 2021 var frisknärvaron 95,78 procent (96,25 procent 2020). Andelen anställda som var frånvarande under kortare sjukdomsperioder (sjukfrånvaro i upp till 14 dagar) minskade jämfört föregående år, medan andelen som var frånvarande under längre sjukdomsperioder ökade jämfört med tidigare år.

Friskvårdsbidraget nyttjades under 2021 av 55 procent av medarbetarna (63 procent 2020).

Hälsoprojektet Träna till dig ledighet

Under 2020 påbörjade Skolfastigheter ett pilotprojekt i form av en ny och hälsofrämjande förmån – ”Träna till dig ledighet”. Förmånen innebar att medarbetare kunde tjäna in extra ledighet genom att ägna sig åt pulshöjande träning. Piloten fortsatte som planerat under 2021 och projektet utvärderades sedan i slutet av året. Utvärderingen visade på en ökning av antalet timmar medarbetare ägnade sig åt pulshöjande träning, en upplevd förbättrad fysisk hälsa och även ett lägre uppmätt sjukfrånvarotal för korttidssjukfrånvaro bland de anställda (sjukfrånvaro

i upp till 14 dagar). Förmånen ”Träna till dig ledighet” har visat sig vara mycket uppskattad av Skolfastigheters personal och nyttjades av 79 procent 2021 (76 procent 2020).

Skolfastigheters styrelse har beslutat att förmånen ”Träna till dig ledighet” ska fortsätta under 2022.

Starkt varumärke – ett självklart val för arbetssökande

Skolfastigheter fortsätter arbeta för att vara en attraktiv och utvecklande arbetsplats för alla människor. Ledning, chefer och anställda ska alla bidra till att skapa en arbetsmiljö som främjar likabehandling av anställda oavsett deras kön, etniska tillhörighet, religion eller annan rådande trosuppfattning.

Likabehandlingen omfattar även anställdas rättigheter, skyldigheter och möjligheter med avseende på ålder, funktionshinder, sexuell läggning och könsidentitet. Rekryteringsarbetet är upplagt för att locka arbetssökanden med olika bakgrund och på så sätt bidra till en personalsammansättning vilken speglar den mångfald som samhället i övrigt representeras av.

HBTQ-diplomering

Under 2021 har Skolfastigheter sett över sina möjligheter att genomföra en HBTQ-diplomering av bolaget. Skolfastigheter har efter utvärdering fattat beslut om att HBTQ-diplomering utifrån ett arbetsgivarperspektiv ska genomföras med start under 2022.



Lisa Shine

HR-generalist

Vad har Skolfastigheters hälsoförmån ”Träna till dig ledighet” gjort för skillnad för dig?

– Jag uppskattar verkligen förmånen! Den får mig att tänka lite extra på hur mycket jag tränar varje vecka och sporrar mig till att träna mer. Träningen ger mig mer energi i vardagen och hjälper mig att förebygga smärtor i rygg och nacke.

Ansvarsfull samhällsaktör

Skolfastigheters verksamhet ska vara tillgänglig för alla människor, oavsett deras ursprung och bakgrund. I beslut som direkt rör barn utgår bolaget i sitt beslutsfattande från barnperspektivet för att säkerställa tillgängliga, trygga och hälsosamma lärmiljöer för barn och vuxna som vistas i våra lokaler.

Mål 2030

- Barnperspektivet är en del i alla våra beslut
- Våra fastigheter utformas och anpassas för alla
- Vi erbjuder tjänster/program för integration
- Hälsosamma miljöer (god inomhusmiljö/giftfria miljöer)

Trygga och hållbara lärmiljöer

Baserat på inrapporterade anmälningar från våra skolor och förskolor, har Skolfastigheter under året bedrivit ett aktivt arbete med att förebygga glaskross och övriga former av skadegörelse. Ett flertal av Skolfastigheters förskolor har under året haft stora bekymmer med att drogrelaterad verksamhet förekommit på platsen utanför skoltid. Skolfastigheter ser allvarligt på problemet och riskerna som följer för verksamheten och har därför vidtagit åtgärder för att motverka utvecklingen. Åtgärderna har handlat om ökad väktarrondering, installation av kamerautrustning och bättre belysning på de platser där problem rapporterats in. Skolfastigheter har under året samverkat med Uppsala kommuns ungdomsjour och polis i syfte att förbättra situationen vid utsatta fastigheter. Skolfastigheter har också lagt stor vikt vid att informera och uppmana ansatta förskolor att polisanmäla alla former av skadegörelse och nedskräpning som sker.

Då flera skolor under 2020 drabbades av inbrott och stölder av IT-utrustning, har Skolfastigheter under 2021 lagt ned stort arbete på att identifiera de mest sårbara fastigheterna och vidta åtgärder för att försöka lösa problemen. Det handlar exempelvis om skolor utanför de centrala stadsdelarna, där väktarutryckning vid larm inte utgör effektiva lösningar, utan snarare ett förstärkt skalskydd och förbättrade rutiner kring förvaring av stöldbegärlig utrustning. I samverkan med rektorerna på berörda skolor, har Skolfastigheter påbörjat arbete med att analysera och åtgärda de brister som identifierats i respektive fastighet. Målsättningen är att motverka och väsentligt försvåra inbrott och stöld, öka tryggheten för skolans elever och personal, samt även

För att säkerställa giftfria inomhusmiljöer görs miljöprovning enligt Byggvarubedömningen (BVB) i alla Skolfastigheters projekt.



minska risken för avbrott i verksamheten och undvika höga ersättningskostnader för ny IT-utrustning.

Under 2021 har Skolfastigheter tagit fram nya projekteringsanvisningar för om- och nybyggnation av skolor och förskolor, vilka kommer att träda i kraft under 2022. I de uppdaterade projekteringsanvisningarna föreslår Skolfastigheter ytterligare höjd ambitionsnivå gällande skalskydd, säker förvaring av IT-utrustning samt åtgärder för att motverka problemet med glaskross.

Hälsosamma utbildningsmiljöer

Skolfastigheter ska säkerställa en hälsosam inomhusmiljö. Vid utredning av misstänkt byggnadsrelaterad ohälsa tillämpas Arbetsmiljöverkets och Swesiaqs utredningsmetodik. Vid ny- och ombyggnationer miljöprövar vi våra produkter och byggvaror för att säkerställa att inte farliga ämnen byggs in i våra fastigheter.

Under 2021 har Skolfastigheter arbetat med erfarenhetsåterföring gällande hantering av byggnadsrelaterad ohälsa, i syfte att fortsätta utveckla våra processer och rutiner.

Byggvaror och produkter ska miljöprövas genom Byggvarubedömningen (BVB)

Andel projekt* där miljöprovning har genomförts (exklusive moduluppställningar).

- 7 stycken nybyggnads-, ombyggnads- och större underhållsprojekt har slutförts under året. Samtliga projekt har miljöprövat sina produkter och byggvaror genom Byggvarubedömningen.
- 19 mindre reparationer och har genomförts där krav ställts på entreprenören att miljöpröva sina produkter.

80 procent av miljöbedömda produkter ska uppfylla kravet på rekommenderat eller accepterat enligt BVB.

- 6 av 7 projekt klarade kraven 2021.

*Med projekt avses nybyggnads-, ombyggnads- och underhållsprojekt. Mindre reparationer och åtgärder med enstaka material och produkter ingår inte i statistiken.

Barnen ska stå i centrum för våra beslut

Skolfastigheter fortsatte under hösten 2021 att ta fram riktlinjer för bolagets arbete utifrån

ett barnperspektiv. Arbetet sker med stöd från Barnombudet i Uppsala och i dialog med stadsbyggnadsförvaltningen.

Genom Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle (STUNS) inledde Skolfastigheter våren 2021 ett samarbete med en kulturanthropologstudent vid Uppsala universitet. Studenten ville undersöka ett lämpligt område inom bolagets verksamhet ur ett genusperspektiv, med fokus på social hållbarhet. Studien genomfördes på Årstaskolan där elever från årskurs fyra och fem blev intervjuade om upplevelserna av sin skolgård. Studien presenterades hösten 2021, där barnens egna åsikter framgick, tillsammans med en sammanfattning där större mönster kategoriserades för att ge perspektiv på hur skolgården användes. Skolfastigheter hoppas kunna fortsätta samarbetet med STUNS och göra fler fördjupade studier framöver, gärna då i samarbete med andra parter inom Uppsala kommun.

Skolfastigheter beaktar barnperspektivet i delar av bolagets processer, exempelvis vid nyproduktion, renovering och ombyggnation. Internt har Skolfastigheter ännu inte formaliserat arbetet i form av checklistor och underlag i beslutshandlingar. Målet är att detta ska implementeras under 2022.





Fastigheter för alla

Skolfastigheters uppdrag att inventera fastighetsbeståndet utifrån ett tillgänglighets- och jämställdhetsperspektiv, har inte genomförts under 2021 på grund av pandemins begränsningar. Bolagets ambition är att under våren 2022, som en uppstart på arbetet, bjuda in kommunens brukarombud och programansvarig strateg för en utbildning/workshop kopplad till kommunens program för full delaktighet.

Praktik sänker trösklarna till arbetsmarknaden

Skolfastigheter vill inspirera unga människor och bidra till att sänka trösklarna för grupper med utmaningar att ta sig in på arbetsmarknaden, genom att erbjuda praktik inom bolaget. Under året har arbetet påbörjats med att ta fram ett integrationsfrämjande praktikprogram, en process som kommer att fortsätta under 2022.

Under 2021 medverkade Skolfastigheter för första gången i praktikprogrammet Tekniksprånget, då bolaget under fyra månader tog emot två unga praktikanter. Tekniksprånget riktar sig till ungdomar som gått ut gymnasiet och syftar bland annat till att öka mångfalden bland unga som väljer att gå vidare till högre teknisk utbildning. Praktikanterna fick pröva på att arbeta inom Skolfastigheters energiprojekt och inom ett utvecklingsprojekt kopplat till fastighetssystemet. Vi kommer att ta emot en ny praktikant genom Tekniksprånget även under 2022.

På grund av de belastningar och utmaningar som pandemin innebar för Skolfastigheters verksamhet, tog bolaget inte emot några feriearbetare under sommaren 2021.



**Mikael
Carstensen**

Vd

Hur arbetar Skolfastigheter bäst för att uppfylla sina uppställda hållbarhetsmål?

– Skolfastigheter har tydligt fokus på att barn och ungdomars bästa alltid ska genomsyra de beslut vi tar. Det är av högsta vikt med både kort- och långsiktigt perspektiv i vårt agerande. Vi ska ta ansvar dels för perioden barn och unga utbildas i våra lokaler, dels för våra fastigheters påverkan på kommande generationers klimat och miljö. Vårt arbete med att systematisera verksamheten, i form av checklistor och underlag i beslutshandlingar, kommer hjälpa oss utvecklas i linje med uppställda hållbarhetsmål under kommande år.

Affärsetiskt företagande

Genom hållbara investeringar och styrning genom processer säkerställer Skolfastigheter ett ansvarsfullt agerande i linje med gällande riktlinjer och lagkrav.

Mål 2030

- Systematiskt kvalitetsarbete ("Lätt att göra rätt")
- Hållbara investeringar (rätt pris, kvalitet, tid och plats)

Fortsatta steg framåt inom *Lätt att göra rätt*

Projektet *Lätt att göra rätt* arbetar med verksamhetsutveckling, kartläggning av processer och uppbyggnad av ledningssystem. Syftet är att systematisera och effektivisera Skolfastigheters rutiner för att på så sätt korta ledtider, förbättra kvaliteten och underlätta regelefterlevnad i bolagets leveranser.

Hållbara inköp och upphandling

Kvalitetssäkrad upphandling för att säkerställa lagefterlevnad: Fokusområden under 2021

- Utveckling av det strategiska arbetet med upphandling och avtalshantering.
- Utveckling av kvalitet i upphandling med avseende på rätt avtal i rätt tid.
- Fortsatt vidareutveckling av arbete med avtalsuppföljning/avtalsförvaltning.
- Utökning av det tvärfunktionella samarbetet med kravställare inom Skolfastigheter.
- Framtagande av riktlinjer och rutiner för externa upphandlingskonsulter.
- Genomförande av internutbildning inom LOU för anställda på Skolfastigheter.
- Förberedelser för internrevision av upphandlingsprocessen under 2022.



Skolfastigheter har en upphandlingsprocess som beskriver hur vi ska bedriva arbetet med upphandlingar från att en beställning inkommer tills dess att ett uppstartsmöte har genomförts tillsammans med leverantör. Syftet är att Skolfastigheter lättare ska kunna följa relevant lagstiftning (LOU och OSL) och säkerställa att upphandlingar bedrivs affärsmässigt.

Under 2021 har ett fortsatt utvecklingsarbete pågått med att öka dokumentation och spårbarhet kring Skolfastigheters upphandlingar för att effektivt kunna möta kommunens behov, samt följa de lagar och regler som bolaget har att förhålla sig till. Som ett led i det arbetet har Skolfastigheter tagit fram detaljerade rutiner och processer samt säkerställt att de implementeras och efterlevs av organisationen.

I enlighet med aktiviteter i Affärsplanen 2021 har internrevision utförts på fem investeringsprojekt under året.

Projektet "Lätt att göra rätt" har under 2021 färdigställt upphandlingsprocessen till Skolfastigheters nya verksamhetsledningssystem och därmed omsatt rutinerna till praktik i verksamheten. Under kommande år fortsätter utvecklingsarbetet av upphandlingsprocessen och den kompletteras med mallar avseende upphandlingsdokument kopplat till standardavtalen AB 04, ABT 06 och ABK 09.

Leverantörshantering

Hållbarhet i leverantörsledet identifierades som ett väsentligt område i uppdateringen av Skolfastigheters väsentlighetsanalys 2021. Under kommande år kommer bolaget att se över hur vi ska arbeta med våra leverantörer för att säkerställa en ansvarsfull värdekedja.

Stärkt avtalsuppföljning för att säkerställa leveranser

Syftet med en aktiv avtalsförvaltning är att Skolfastigheter rutinemässigt och proaktivt ska följa upp de leverantörer/entreprenörer som vi arbetar med. Under 2021 har avtalscontroller hållit schemalagda uppföljningsmöten med leverantörer för att kontrollera exempelvis ekonomisk status, tillstånd och certifikat. Vid nytecknande av avtal så har det hållits uppstartsmöte tillsammans med upphandlare, kravställare och leverantörer.

Skolfastigheter har även genomfört informationsmöten för personalen när nya avtal tecknats, detta för att säkerställa att alla anställda är informerade om gällande fördelningsnycklar och vilka förutsättningar i de enskilda avtalen för med sig.



Susanne Eriksson

Chef fastighetsförvaltning

Hur yttrar sig Skolfastigheters kvalitetsarbete inom fastighetsförvaltningen?

- Vi har arbetat mycket med underhållsplanerna för våra fastigheter. Efter tidigare genomförd inventering av fastighetsbeståndet och registrering av uppgifterna i vårt fastighetssystem, kan vi nu arbeta bättre på både lång- och kort sikt med underhållsbehovet. Det underlättar även för Skolfastigheter som helhet att prioritera rätt och göra hållbara investeringar.

Motverkande av korruption

Samtliga Skolfastigheters medarbetare genomförde under 2020 en internutbildning hos Institutet mot mutor för att få bättre kunskap om mutor och korruption, samt kunna ta eget ansvar för att agera affärsetiskt. En intern utbildning öppen för samtliga medarbetare, gällande i första hand LOU men där risken för mutor och jäv även aktualiserades, ägde rum

under hösten 2021. Inga oegentligheter kopplade till korruption har rapporterats av bolaget under 2021.

Skolfastigheters rutiner för hantering av anmälan via visselblåsarfunktionen kommer att arbetas fram under 2022 och därefter stämmas av med Uppsala kommun, innan funktionen infogas på Skolfastigheters webbplats.



Risicanalys

För att identifiera verksamhetens väsentliga risker görs en företagsövergripande riskanalys där riskerna klassificeras utifrån sannolikhet och konsekvens. De risker som får högst klassificering samlas i internkontrollplanen. Internkontrollplanen uppdateras årligen och innehåller identifierade risker och kontrollaktiviteter. Internkontrollplanen följs upp två gånger per år.

I detta avsnitt berörs Skolfastigheters hållbarhetsrelaterade risker. Väsentliga risker och osäkerheter behandlas även i förvaltningsberättelsen på sida 32.

Skolfastigheter har under 2021 arbetat med att förbättra bolagets interna process för riskidentifiering- och hantering med fokus på att implementera Uppsala kommuns systematik för riskhantering.




Här visas de mest väsentliga riskerna som Skolfastigheter arbetat med under 2021 utifrån ett hållbarhetsperspektiv.

Hållbarhetsområde	Risk	Beskrivning	Hantering
Sociala frågor	Brand i eller utanför skola	Risk för att bränder uppstår på Skolfastigheters fastigheter. Bränder orsakas medvetet eller omedvetet och beror antingen på den mänskliga eller tekniska faktorn.	Kontinuerligt förebyggande arbete som till exempel tillsyn samt val av material för utemöbler och placering av papperskorgar.
Sociala frågor	Skadegörelse eller sabotage av skolor och skolgårdar	Risk för förstörelse av byggnader, lekutrustning med mera. Det påverkar känslan av trygghet.	<ul style="list-style-type: none"> Samverkan med andra samhällsaktörer för att motverka otrygghet. Vi arbetar med fastigheter som kan behöva ett utökat system för övervakning som till exempel kameraövervakning och tätare kontroller av skolbilen.
Sociala frågor	Informations och datasäkerhets-hantering	Risk för felaktig hantering av känslig information som leder till att fel personer får tillgång till känslig information. Kan bero på avsaknad av rutiner, okunskap, resursbrist, bristande kunskap om GDPR.	Rutiner är under uppbyggnad.
Sociala frågor/ Mänskliga rättigheter	Bristande lärmiljöer	Risk för bristande lärandemiljöer, t ex orsakat av otillräcklig ljuddämpning, bristfällig ventilation/inomhusluft, dåligt ljus, temperaturavvikelser och andra inomhusproblematik.	Fastighetsförvaltare har fortsatt arbeta med den framtagna processen och handlingsplanen för klagomål på inomhusmiljö i de ärenden som inkommer. Processen har varit uppskattad av verksamheterna på plats.
Mänskliga rättigheter	Otillräckliga hållbarhetskrav på externa parter	Risk för kränkning av mänskliga rättigheter i leverantörsledet, t ex orsakat av felaktig eller utebliven kravställan inom hållbarhet för Skolfastigheters uppdrag.	Ramavtalade parter genomgår granskning enligt etablerad process minst årligen. Avtalscontroller hanterar även löpande ärenden vid behov. Skolfastigheter utgår från kommunens hållbarhetspolicy vid upphandling.

Hållbarhets-område	Risk	Beskrivning	Hantering
Personal	Allvarlig olycka på byggarbetsplats	Risk att brista i vårt byggherreansvar och att en allvarlig olycka inträffar på byggarbetsplatsen på grund av bristande rutiner, kunskap eller kontroll.	Kompetenshöjande åtgärder genomförs, t ex har projektledare och tekniska förvaltare genomgått en utbildning under hösten.
Personal	Försämrad eller ohälsosam fysisk och psykosocial arbetsmiljö	Risk för ohälsosam fysisk och psykosocial arbetsmiljö exempelvis på grund av ensamarbete, bilkörning, stress, trakasserier, diskriminering, och hot. Även risker på grund av Covid-pandemin.	<ul style="list-style-type: none"> • Regelbundna möten (varannan månad) med skyddskommitté gällande internt arbetsmiljöarbete. • Hälsokontroller för personal • Förmåner som träna dig till ledighet och friskvårdstimme
Personal	Kompetensförsörjning	Uppsala växer och arbetsmarknaden förändras och blir mer konkurrensutsatt. Risk för att inte hitta resurser med rätt kompetens och i rätt tid.	Internt program för integration arbetas fram. Samarbete med utbildningsorgan samt erbjuda praktik för att tidigt bygga relation med framtida anställda.
Motverkande av korruption	Stora köp vid sidan av avtal/ LOU	Risk för lagbrott på grund av att inköp sker vid sidan av upphandlade ramavtal eller entreprenörer.	<ul style="list-style-type: none"> • Avtalsuppföljning är en implementerad process och det sker löpande. • Metod och urval har gjorts för internrevision som planeras att genomföras under Q1 2022.
Motverkande av korruption	Oegentligheter, mutor och jäv	Risk att det uppstår mutor och jäv på grund av bristfälligt förebyggande arbete mot korruption eller att medarbetare inte har tillräcklig kunskap om regler och det egna ansvaret.	<ul style="list-style-type: none"> • Under 2021 har medarbetare gått utbildning i LOU • Upphandlingsprocess finns framtagna • Behandlas i medarbetarhandboken • Nyanställda får fylla i en blankett om bisyssla
Motverkande av korruption	Bristande efterlevnad av relevant lagstiftning	Risk för brister i uppfyllande av lagkrav, t ex orsakat av otillräckliga personalresurser, bristande kunskap, bristfällig uppföljning av lagkrav.	Implementation pågår av processer och ledningssystem.
Miljö	Utebliven certifiering för nyproduktion	Risk att tappa preliminär certifiering Miljöbyggnad Silver på grund av t ex bristfällig överlämning från projekt till förvaltning eller brister i styrning för förvaltning av certifieringen.	Säkerställa att rutiner, checklistor och uppföljningsinstrument finns samt att förvaltningsrutiner implementeras.
Miljö	Skador på våra fastigheter – förändrat klimat	Risk för skador på våra fastigheter på grund av klimatförändringar så som extrema väder, höjda temperaturer och höjda vattennivåer.	En plan för att identifiera aktuella risker och fastigheter som ligger i riskzon för klimatförändringar tas fram.
Miljö	Ineffektiv/ felaktig resursanvändning och materialval	Risk för ineffektiv användning av resurser (t ex energi) och bristfälliga val av material ur ett kvalitets- och miljöperspektiv på grund av exempelvis kostnad före kvalitet, bristfällig kunskap om cirkularitet eller fel/för stora inköp.	Åtgärder, styrning och uppföljning hanteras i Skolfastigheters miljö- och energiprogram.

Årsredovisning



Här bygger Skolfastigheter
nya Brantingskolan
Skolan byggs för 720 elever och
beräknas stå klar våren 2023.

För mer information kontakta oss på
skolfastigheter.se



Skolfastigheters investeringar i fastighetsbeståndet uppgick 2021 till 933 mnr (546 mnr). Hyresintäkterna uppgick till 703 mnr (679 mnr), vilket är en ökning med 24 mnr från 2020. De ökade intäkterna beror dels på uthyrning av förvärvade och nyproducerade lokaler, dels på indexreglering av existerande hyresavtal.

Skolfastigheters hyresintäkter återinvesteras oavkortat i bolagets fastigheter i form av drift, underhåll och nybyggnationer. Kostnader för fastighetsdrift och administration för perioden uppgick till 195 mnr (172 mnr) medan kostnaderna för reparationer och underhåll minskade med 7 mnr jämfört med föregående år och uppgick till 31 (38) mnr.

Styrelse och verkställande direktör för Uppsala kommun Skolfastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). 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 142 (136) fastigheter. Våra förvaltade lokaler innehåller totalt 233 (225) kontrakt varav 182 (173) är tecknade med Uppsala kommun och 51 (52) kontrakt avser externa hyresgäster.

Beståndet består totalt av cirka 475 000 (457 000) kvm uthyrningsbar area. Övriga hyresgäster hyr cirka 18 900 (17 300) kvm eller 4 (3,8) procent av uthyrd yta. Av hela beståndet var 3 426 (4 952) kvm vakant vid årsskiftet vilket motsvarar cirka 0,7 (1,1) procent i vakansgrad. Justerat för yta som är planerad för att rivras eller renoveras så är vakansen 759 kvm eller 0,2 (0,8) procent.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Investeringar och underhåll

Skolfastigheter har under 2021 genomfört investeringar i ny-, till- och ombyggnationer till ett upparbetat värde om 933 (546) mnkr. Det motsvarar en ökning av investeringarna med 387 mnkr jämfört med föregående år.

Investeringarna består i huvudsak av nyproduktion av förskolor och skolor samt av underhåll och anpassningar av lokaler, samt fastighetsförvärv.

Under året har ett flertal av bolagets investeringsprojekt gått från projektering till produktion vilket förklarar den högre upparbetningen jämfört med föregående år. Flera moduluppställningar har färdigställts för att möjliggöra för nybyggnation, däribland Österledens moduler där produktion av en ny förskola påbörjas under 2022.

Skolfastigheter har under året tecknat fyra större entreprenadkontrakt för nybyggnation; Gottsundaskolan med plats för 720 elever, Rosendals förskola med plats för 144 barn på åtta avdelningar, Österledens förskola med plats för 144 barn på åtta avdelningar samt Brantingsskolans idrottshall.

Skolfastigheter har under året genomfört underhållsprojekt och anpassningar med särskilda fokusområden:

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

Ett urval av genomförda projekt:

Flera större underhålls- och hyresgäst Anpassningar har under året pågått på Ellen Fries gymnasium (tidigare Magdeburg/Linnéskolan). Arbetena innefattar bland annat ny rumsindelning och nya brandceller, ny ventilation har installerats och befintlig har utökats, byte av stammar samt underhåll av ytskikt.

Petterslunds förskola har genomgått flertalet större underhålls- och hyresgäst Anpassningsåtgärder som innefattar ny rumsindelning och underhåll av ytskikt samt åtgärder av ventilation, installation av golvvärme, rör el och hissar. Även förskolans utemiljö är ny.

På Stordammens skola har ventilationsunderhåll utförts med byte av hela ventilationssystemet och uppdaterat elinstallationer.

Under året har även ett intensivt arbete pågått gällande inomhusmiljön på Kvarngårdesskolan. Miljö- och hälsoskyddsnämnden fattade i augusti beslut om att förelägga Skolfastigheter att genomföra ytterligare åtgärder i byggnaderna eller stänga ner skolan till årsskiftet. Skolfastigheter har överklagat detta beslut och ärendet behandlas i rättsinstans. Skolan är tänkt att rivras under senare delen av 2022 för att ersättas av en helt ny skola. Verksamheten kommer under byggperioden att vara inhysta i temporära lokaler i närheten av Gränby sportfält.

Internt

I mars tillsatte styrelsen för Skolfastigheter Mikael Carstensen som ny vd för bolaget med tillträde 1 juni. I takt med att bolaget utvecklas och fastighetsbeståndet växer ökar behovet av nya funktioner och stödsystem. Under 2021 har organisationen utökats med 4 medarbetare, varav två är nya funktioner; ritningsansvarig och redovisningscontroller.

Arbetet med vårt interna utvecklingsprojekt "Lätt att göra rätt" har fortsatt. Projektet lägger grunden till bolagets kvalitetsledningssystem. Resan mot dokumenterade gemensamma arbetssätt för att uppnå ständiga förbättringar och möjliggöra digitalisering, har resulterat i att Skolfastigheters ledningssystem som verktyg är färdigt. Vidare har Skolfastigheters förvaltningsmodell för IT definierats, som möjliggör strukturerad styrning och utveckling av IT-portföljen. Före sommaren lanserades första versionen av Skolfastigheters intranät, "Klassrummet", som utgör en digital yta för information och verktyg för bolagets medarbetare. Tillsammans med kommunledningskontoret och Uppsala kommun Arenor och fastigheter har ett nytt gemensamt fastighetssystem upphandlats. Även ett nytt ritningsarkiv har handlats upp och där en överklagandeprocess pågår.

Covid-19 har påverkat Skolfastigheters arbete. Större delen av arbetstiden förlades under året hemifrån för att begränsa smittspridningen. Övergången till distansarbete har i stora delar fungerat över förväntan, men medfört särskilda utmaningar för personal inom exempelvis drift och förvaltning.

Användning av finansiella instrument

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 5 800 (5 220) mnkr varav 5 000 (4 420) mnkr avser kommuninterna lån. Alla lån är amorteringsfria. Räntorna är satta enligt marknadsmässiga villkor och majoriteten är fasta (17 av 18). Under året har nyupplåning tagits om 580 mnkr och den totala kostnaden för räntor och liknande resultatposter uppgick till runt 61 (69) mnkr.

Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 1,09 (1,29) procent.

För bolagets externa lån betalas en borgensavgift till Uppsala kommun, under 2021 har borgensavgift för tre externa lån betalats om 2,4 mnkr.

Bolaget är anslutet till kommunkoncernens koncernkontosystem med en tilldelad limit. Under 2021 har denna utnyttjats. Denna limit kostar bolaget totalt 500 tkr exklusive räntekostnader.

Verksamhet och resultat

Resultatet från den löpande verksamheten uppgår till 145 (234) mnkr. Årets resultat efter finansnetto uppgår till 82 (162) mnkr.

Omsättningen uppgår till 703 (679) mnkr vilket är en ökning med 24 (49) mnkr från föregående år. Ökningen beror på uthyrning av förvärvade eller nyproducerade lokaler samt uthyrning av tillkommande moduler. Ökning är dels en följd av indexreglering av existerande hyresavtal.

Drift- och fastighetsadministrationskostnaderna för perioden uppgår till 195 (172) mnkr. Det är en

ökning med 23 (4) mnkr från föregående år. Ökat fastighetsbestånd och väderrelaterade kostnader utgör den största ökningen av fastighetskostnaderna. Reparationer och underhåll uppgår till 31 (38) mnkr vilket är 7 mnkr mindre än föregående år. Mindre reparationer och underhållsarbeten har inte kunnat utföras i samma utsträckning som föregående år då istället större insatser fått prioriteras.

Finansiell påverkan av Covid-19 pandemin

Covid-19 har inte drabbat bolaget finansiellt. Bolaget har följt direktiv och rekommendationer från Uppsala kommun för att finansiellt stötta drabbade branscher.

Hållbarhetsrapport

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav om upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning återfinns på sidorna 5–28.

Förväntad framtida utveckling

Uppsala kommun växer. Enligt Uppsala kommuns lokalförsörjningsplan för pedagogiska lokaler 2022–2031 behöver Uppsala på tio år bygga över 9 000 nya platser i förskolan och skolan. Det är av största vikt att kommunkoncernen arbetar strategiskt med den planerade expansionen. Uppsala och Skolfastigheter måste växa ansvarsfullt med en bibehållen ekonomi i balans. Under kommande planperiod har Skolfastigheter särskilt fokus på aktiviteter för minskad energiförbrukning, ökad intern och extern effektivitet genom digitalisering och styrning genom processer, förbättrad kundnöjdhet och samverkan med intressenter. Parallellt med investeringsprojekten har vissa av våra fastigheter ett fortsatt stort underhållsbehov. För att finansiera dessa krävs att vi fortsätter effektivisera och utveckla våra interna rutiner och processer i syfte att finna så kostnadseffektiva åtgärder som möjligt i rätt tid till bästa möjliga kostnad.

Effekter av pågående och kommande klimatförändringar som vi redan kan se är extrem nederbörd med samtidigt ökad risk för översvämningar och värmeböljor. Det ställer högre krav på våra fastigheter för barn och unga att motstå och skyddas mot värme samt säkras mot skyfall och översvämningar.

Pandemin har delvis påverkat Skolfastigheters projekt negativt, exempelvis på grund av fördröjda leveranser av vissa bygg- och fastighetsrelaterade varor. Parallellt med det ser vi en risk i ökade material- och produktionskostnader. En osäkerhetsfaktor i nuläget är framtida inhemsk produktion av cement, vars tillgång har stor påverkan på Skolfastigheters pågående och kommande projekt.

Väsentliga risker och osäkerheter

Under hösten 2021 har en riskanalys genomförts med syfte att identifiera olika risker som är relevanta för verksamheten. Riskanalysen täcker in risker inom områdena strategiska, operativa, finansiella risker samt efterlevnadsrisker. Riskerna har värderats utifrån sannolikheten att de ska inträffa, samt utifrån dess konsekvens utifall de inträffar. Utifrån värderingen har en prioritering av vilka risker som ska åtgärdas genomförts.

För att nämna några är risker för byggnadsrelaterad ohälsa, risk för skador på våra fastigheter i och med ett förändrat klimat och risk för inre ineffektivitet prioriterade. Bolagets belåningsgrad är hög och det

kommer även fortsättningsvis att vara beroende av finansiering vilket gör att en ökning av räntenivåer har en väsentlig påverkan på befintliga rörliga räntor samt ny- och refinansiering.

Beroende på riskernas karaktär ser åtgärdsplanerna olika ut. För vissa risker innebär åtgärdsplanen nya eller förändrade aktiviteter kopplade till inriktningsmål och uppdrag i Affärsplanen. Andra risker åtgärdas genom att ta fram handlingsplaner för att eliminera eller minimera riskerna. Riskerna ska följas upp för att avgöra om de planerade åtgärderna fungerat och gett önskat resultat. Risker som prioriterats till internkontrollplanen följs upp via kontrollmomenten enligt framtagen plan.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2021	2020	2019	2018	2017
Antal anställda	90	86	83	72	57
Nettoomsättning	703 147	679 343	630 284	562 134	518 773
Balansomslutning	7 440 062	6 652 225	6 549 134	6 033 997	5 582 251
Resultat efter finansiella poster	81 721	161 956	88 693	42 497	47 365
Justerat eget kapital	1 132 630	1 054 947	899 743	784 277	759 982
Avkastning på eget kap. (%)	7,2	15,4	9,9	5,4	6,2
Investeringar	933 166	546 246	570 692	807 442	783 823
Soliditet (%)	15,2	15,9	13,7	12,7	13,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie kapital	Överkurs fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	538 450	249 113	118 262	915 825
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			118 262	-118 262	0
Årets resultat				44 507	44 507
Belopp vid årets utgång	10 000	538 450	367 375	44 507	960 332

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	367 374 617
överkursfond	538 450 000
årets vinst	44 507 080
	950 331 697
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	950 331 697
	950 331 697

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

Resultaträkning

Tkr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	703 147	679 343
Övriga rörelseintäkter		24 735	87 806
		727 882	767 149
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-226 139	-210 253
Övriga externa kostnader	4, 5	-55 081	-53 525
Personalkostnader	6	-65 143	-61 465
Av-/ nedskrivningar	7, 8	-236 282	-208 599
		-582 645	-533 842
Rörelsens resultat	9	145 237	233 307
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-63 516	-71 351
		-63 516	-71 351
Resultat efter finansiella poster		81 721	161 956
Bokslutsdispositioner	11	-40 000	-47 000
Resultat före skatt		41 721	114 956
Skatt på årets resultat	12, 13	2 786	3 306
Årets resultat		44 507	118 262

Balansräkning

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	5 408 092	5 344 655
Inventarier, verktyg och installationer	8	392 434	359 343
Pågående nyanläggningar	14	1 285 035	705 296
		7 085 561	6 409 294
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	15	55 791	55 791
Andra långfristiga fordringar	16	0	890
Summa anläggningstillgångar		7 141 352	6 465 975
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		950	61
Fordringar hos Uppsala kommun		40 261	0
Fordringar hos koncernföretag		1 740	283
Aktuella skattefordringar		12 213	12 621
Fordran koncernkonto	17	0	24 552
Övriga fordringar	18	232 238	138 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	11 308	10 577
		298 710	186 250
Summa omsättningstillgångar		298 710	186 250
SUMMA TILLGÅNGAR		7 440 062	6 652 225

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		367 375	249 113
Årets resultat		44 507	118 262
		950 332	905 825
Summa eget kapital		960 332	915 825
Obeskattade reserver	22	217 000	177 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13, 23	73 464	76 250
Avsättningar för skatter	24	0	0
Summa avsättningar		73 464	76 250
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut	26	600 000	800 000
Skulder till Uppsala kommun	26	4 500 000	2 800 000
Summa långfristiga skulder		5 100 000	3 600 000
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit - koncernkonto	17	192 187	0
Skulder till kreditinstitut	26	200 000	0
Förskott från kunder		1 953	1 853
Leverantörsskulder		121 058	51 952
Skulder till koncernföretag		1 329	1 857
Skulder till Uppsala kommun	26	517 021	1 763 059
Övriga skulder		35 148	32 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	20 570	31 563
Summa kortfristiga skulder		1 089 266	1 883 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 440 062	6 652 225

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		145 237	233 307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		236 282	208 600
Övriga ej kassapåverkande poster	28	20 617	55 761
Erhållen ränta		0	0
Erlagd ränta		-63 516	-71 351
Betald skatt		408	2 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		193 791	428 940
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och placeringar		-112 868	69 061
Förändring av leverantörsskulder		69 106	8 997
Förändring av kortfristiga skulder		56 619	28 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten		351 885	106 175
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-933 166	-546 246
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-933 166	-546 246
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring lån		580 391	-98 962
Förändring av långa fordringar		890	110 093
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		581 281	11 131
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. Detta har inte tillämpats under 2021.

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.

Hysesintäkter redovisas i den perioden hyran avses.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB ägs till 100 procent 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 procent till 21,4 procent för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2018 och till 20,6 procent 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 procent) och resterande del av den uppskjutna skatten har beräknats med den lägre skattesatsen (20,6 procent). 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:

	2021	2020
Leasingavtal – leasegivare		
Inom ett år	744 919	681 332
Senare än ett år men inom fem år	1 670 718	1 392 293
Senare än fem år	678 473	689 910
	3 094 109	2 763 535
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	703 147	679 343
	703 147	679 343

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Drift inklusive fastighetsadministration	194 871	172 318
Reparation och underhåll	31 268	37 935
	226 139	210 253

Not 4 Leasingavtal

Under året har avtal gällande operationell leasing av bilar ingåtts.

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 388 tkr (4 452 tkr).

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

	2021	2020
Inom ett år	3 495	3 715
Senare än ett år men inom fem år	2 535	5 160
	6 029	8 875

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.

	2021	2020
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	283	217
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	280	80
Skatterådgivning	72	100
Lekmannarevision	70	70
Övriga tjänster	184	60
	890	527
Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	643	0
	643	0

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	34	35
Män	56	51
	90	86
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 345	1 538
Avgångsvederlag tidigare verkställande direktör	-428	1 350
Övriga anställda	42 508	38 648
	43 424	41 536
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	370	196
Pensionskostnader för övriga anställda	4 574	3 837
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 937	12 446
	18 881	16 479
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	62 305	58 015

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	43%	43%
Andel män i styrelsen	57%	57%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	38%	42%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	62%	58%
Avtal om avgångsvederlag		
Enligt anställningsavtal har vd en uppsägningstid från sin sida om sex månader. Från bolagets sida är uppsägningstiden sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida ska ersättning motsvarande tolv månader utbetalas månadsvis.		

Not 7 Förvaltningsfastigheter		
	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	6 360 888	6 192 831
Inköp	167 829	21 120
Försäljningar/utrangeringar	-33 246	-65 843
Omklassificeringar	119 372	212 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 614 843	6 360 888
Ingående avskrivningar	-989 100	-819 116
Försäljningar/utrangeringar	12 933	10 507
Årets avskrivningar	-187 951	-180 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 164 118	-989 100
Ingående nedskrivningar	-27 133	-27 133
Årets nedskrivningar	-15 500	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-42 633	-27 133
Utgående redovisat värde	5 408 092	5 344 655
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	5 408 092	5 344 655
Verkligt värde	8 163 158	7 696 995
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 2022 års prognostiserade kassaflöden vilka utgår från kontrakterade hyror 2022 och framåt.		
Bolaget måste ha godkännande av kommunfullmäktige vid köp och försäljning av förvaltningsfastigheter.		

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	449 741	361 218
Inköp	17 268	5 264
Försäljningar/utrangeringar	-495	-645
Omklassificeringar	48 958	83 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	515 472	449 741
Ingående avskrivningar	-90 398	-62 509
Försäljningar/utrangeringar	191	220
Årets avskrivningar	-32 831	-28 109
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 038	-90 398
Utgående redovisat värde	392 434	359 343

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	5,00%	5,00%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	97,00%	97,00%

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2021	2020
Räntekostnader till Uppsala kommun	57 487	65 266
Räntekostnader till kreditinstitut	6 040	6 040
Övriga räntekostnader och avgifter	-11	45
	63 516	71 351

Not 11 Bokslutsdispositioner		
	2021	2020
Överavskrivningar inventarier	-40 000	-47 000
	-40 000	-47 000

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt		
	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	2 507	13 565
Förändring av uppskjuten skatt	279	-10 259
Totalt redovisad skatt	2 786	3 306

Avstämning av effektiv skatt				
		2021		2020
		Belopp		Belopp
Redovisat resultat efter finansiella poster		81 721		161 956
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-16 835	21,4	-34 659
Ej avdragsgilla kostnader	20,6	-12	21,4	-37
Ej skattepliktiga intäkter	20,6	0	21,4	16 313
Bokföringsmässiga avskriv. på byggnader	20,6	-39 026	21,4	-38 922
Skattemässiga avskriv. på byggnader	20,6	33 888	21,4	34 149
Nedskrivning byggnader	20,6	-3 193	21,4	0
Direktavdrag skattemässig reparation	20,6	26 987	21,4	32 644
Skattemässig vinst vid försäljning	20,6	0	21,4	-16 308
Uppskjuten skatt avs. temporära skillnader	20,6	279	20,6	-10 259
Skatt hänförlig till tidigare år	21,4	2 507	21,4	13 565
Överavskrivningar inventarier	20,6	8 240	21,4	10 058
Effekt av underskottsavdrag	20,6	-5 869	21,4	733
Bokföringsmässig utrangering	20,6	-4 180	21,4	-3 972
Redovisad effektiv skatt	-3,41	2 786	-2,04	3 306

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader			
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			
2021			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	2 786	0	2 786
	2 786	0	2 786
2020			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-10 259	-10 259
	0	-10 259	-10 259
Förändring av uppskjuten skatt			
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-76 250	2 786	-73 464
	-76 250	2 786	-73 464

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar		
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	705 296	482 117
Upparbetat under året	748 069	519 862
Omklassificeringar	-168 330	-296 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 285 035	705 296
Utgående redovisat värde	1 285 035	705 296

Not 15 Fordringar hos koncernföretag		
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 791	155 791
Avgående fordringar	0	-100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 791	55 791
Utgående redovisat värde	55 791	55 791

Not 16 Andra långfristiga fordringar		
	2021-12-31	2020-12-31
Investeringsmoms	890	10 983
Investeringsmoms, kortfristig del	-890	-10 092
	0	890

Not 17 Checkräkningskredit - koncernkonto		
	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	350 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	192 187	24 552

Not 18 Övriga fordringar		
	2021-12-31	2020-12-31
Investeringsmoms	210 789	113 727
Saldo på skattekonto	0	13 565
Moms	20 558	771
Investeringsmoms att jämka, kortfristig del	890	10 092
	232 238	138 156

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	27	253
Förutbetalda kostnader	11 281	10 324
	11 308	10 577

Not 20 Antal aktier och kvotvärde		
	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	10 000	1 000
	10 000	

Not 21 Disposition av vinst eller förlust	
	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	367 375
överkursfond	538 450
årets vinst	44 507
	950 332
disponeras så att	
i ny räkning överföres	950 332
	950 332

Not 22 Obeskattade reserver		
	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	217 000	177 000
	217 000	177 000

Not 23 Uppskjuten skatteskuld		
	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	76 250	65 991
Årets avsättningar	0	10 259
Under året återförda belopp	-279	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-2 507	0
Belopp vid årets utgång	73 464	76 250

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.

	2021-12-31	2020-12-31
Avsättningar för skatter		
Belopp vid årets ingång	0	10 582
Under året ianspråktagna belopp	0	-10 582
	0	0

Not 25 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	600 000	800 000
Skulder till Uppsala kommun	2 900 000	2 400 000
	3 500 000	3 200 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till Uppsala kommun	1 600 000	400 000
	1 600 000	400 000

Not 26 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 800 mnkr (5 220 mnkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	4 500 000	2 800 000
Skulder till kreditinstitut	600 000	800 000
	5 100 000	3 600 000
Kortfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	500 000	1 619 609
Skulder till kreditinstitut	200 000	0
	700 000	1 619 609

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	3 455	2 712
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	1 086	845
Upplupna räntekostnader	2 557	17 045
Upplupna kostnader avgångsvederlag	118	1 564
Upplupna kostnader	13 354	9 397
	20 570	31 563

Not 28 Övriga ej kassapåverkande poster

	2021-12-31	2020-12-31
Utrangering	20 617	55 761
	20 617	55 761

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

Amanda Kanange

Oskar Reimer

Bekir Jusufbasic

Ingmar Jansson

Huseyin Alpergin

Mikael Carstensen
Verkställande direktör

Uppsala den ___ februari 2022

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Uppsala den _____ 2022

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala kommun Skolfastigheter AB för år 2021. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 29-48 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 2021 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 1-28. 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Uppsala kommun Skolfastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Uppsala den __ februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 5–28 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 revisionsred i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den __ februari 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Omslagsbild: Petterslunds förskola

Bilder: Anders Tukler, Göran Ekeberg, Jeanette Hägglund.

Salagatan 18A

753 30 Uppsala

info@skolfastigheter.se

Telefon: 018-727 40 30

www.skolfastigheter.se

SKOLFASTIGHETER – EN DEL AV UPPSALA KOMMUN



Lägger grunden. Bygger framtid.