Års- och hållbarhetsredovisning 2023

Uppsala kommun Skolfastigheter AB

Innehåll

VD har ordet ... 3

Sammanfattning i siffror 2023 ... 4
- Om rapporten ... 5

Hållbarhetsredovisning ... 5

Skolfastigheters verksamhet ... 6
- Affärsmodell och värdekedja ... 6
- Affärsplan ... 8
- Ägardirektiv ... 8

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

Väsentlighetsanalys och väsentliga områden ... 12
- Målområden i Skolfastigheters hållbarhetsarbete ... 13

Hållbart fastighetsägande ... 14
- Mål 2030 ... 14
- Miljöprogrammet ... 14
- Skolfastigheters miljöprogram ... 15
- Certifiering enligt Miljöbyggnad silver ... 15
- Representation utanför bolaget ... 15
- Resultat väsentlighetsanalys för utsläpp av växthusgaser ... 16
- Energieffektivisering ... 18
- Nytt fastighetssystem ... 18

Attraktiv arbetsplats ... 21
- Mål 2030 ... 21
- Personalomsättning ... 21
- Arbetsmiljö ... 21
- Medarbetarhälsa ... 22
- Flytt till nytt kontor ... 22

Ansvarsfull samhällsaktör ... 23
- Mål 2030 ... 23
- Trygga och hållbara lärmiljöer ... 23
- Arbete med barnkonventionen ... 24
- Fastigheter för alla – rättvis resursfördelning ... 24
- Praktik sänker trösklarna till arbetsmarknaden ... 25

Affärsetiskt företagande ... 26
- Mål 2030 (Affärsplan 2023) ... 26
- Systematiskt kvalitetsarbete ... 26
- Hållbara inköp och upphandling ... 27
- Leverantörshantering ... 28
- Motverkande av korruption ... 28

Riskanalys ... 29
- Metod för riskhantering ... 29
- Riskanalys 2023 ... 29
- Väsentliga risker och arbetet under året ... 29

Årsredovisning ... 33

Förvaltningsberättelse ... 35

Resultaträkning ... 39

Balansräkning ... 40

Kassaflödesanalys ... 42

Noter ... 43

Underskrifter ... 54

Revisionsberättelse ... 55
- Rapport om årsredovisningen ... 55
- Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar ... 56
- Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten ... 56

Foto: Mostphotos

VD har ordet

Under 2023 har Skolfastigheter firat 10 år som bolag. Från att ha varit fyra medarbetare från start 2013 så är vi snart 100 medarbetare. Vi har gått från att vara ett litet bolag till att bli ett medelstort bolag. Det ställer helt andra krav på oss, på många olika nivåer. Vi har löpande behövt utveckla våra arbetssätt och rutiner för att möta förväntningarna från vår ägare och vår beställare.

Foto: Göran Ekeberg/Add Light AB

Skolfastigheter har fortsatt att utvecklas under året. Flera nyrekryteringar har skett med starka kandidater bland de som har sökt våra utannonserade tjänster. Vi har gjort en större satsning på att utveckla och tydliggöra informationsflödet i bolaget genom ett utvecklat ledarskap hos alla chefer. Arbetet med att säkra all data om våra fastigheter fortsätter, och vi utvecklar sättet att arbeta med våra projekt i både nyproduktion och underhåll. Vi fortsätter också arbetet med att utveckla våra interna processer och rutiner.

Skolfastigheters klimatarbete fortsätter med oförminskad styrka, och vi har under året upptagits som medlemmar i Uppsala klimatprotokoll. Ett medlemskap i Uppsala klimatprotokoll innebär möjligheter att nätverka, dela kunskap, erfarenheter och goda exempel med andra medlemmar. Man åtar sig också ett antal utmaningar för att minska sina klimatavtryck.

2023 har varit ytterligare ett oroligt år sett ur ett omvärldsperspektiv. I vårt relativa närområde har Rysslands anfallskrig mot Ukraina fortsatt, och det har utbrutit en konflikt mellan Israel och Palestina. Det är också oroligt på flera andra håll i världen. Hur detta kommer att påverka Skolfastigheter framåt är svårt att bedöma i dagsläget. Den höga inflationen har börjat stanna av. Riksbanken har i november, efter åtta höjningar i rad av styrräntan, beslutat att pausa höjningarna. Det bör leda till att prisökningar avtar och låneräntor stabiliseras under kommande år.

Jag blickar tillbaka på 2023 och kan konstatera att risken jag såg inför året med mindre bostadsbyggande, på grund av den höga inflationen och medföljande högre räntor och byggkostnader, har realiserats. Flera av våra sedan tidigare planerade både nyproduktioner och större underhållsprojekt har pausats från beställaren. Det påverkar vårt bolag negativt med bland annat uteblivna intäkter. Vi bevakar läget och gör noggranna avväganden av kommande rekryteringsbehov. Vi kommer dock inte att behöva minska vår redan befintliga personalstyrka.

Jag ser fram emot ett lugnare 2024. Ett år med mindre produktion än planerat, då vi kan säkerställa att vår organisation är formerad på bästa sätt med rätt förutsättningar när produktionen så småningom tar fart igen.

Mikael Carstensen
Vd på Skolfastigheter

Sammanfattning i siffror 2023

Antal fastigheter:

146

Antal byggnader*:

533

Omsättning	**895 mnkr**
Vinst	**56 mnkr**
Soliditet	**16 %**
Marknadsvärde på fastighetsbestånd	**11,9 mdkr**
Antal förvärv	**2**
Antal upphandlingar (tecknade entreprenadkontrakt)	**3**
Antal genomförda myndighetsbesiktningar	**742**
Antal felanmälningar	**17 800**
Antal genomförda arbetsplatsträffar	**10**

40 000 barn och ungdomar
vistas dagligen i våra skollokaler

Inrapporterad tränad tid:
908 timmar

Kundnöjdhet
NKI: **67** (68)

Antal pågående projekt:
121

Antal anställda (medeltal)	**92**
Antal nya medarbetare under 2023	**15**

Total energiförbrukning**
156,5
kWh/m²

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

** Normalårskorrigerat värde

Hållbarhetsredovisning

Om rapporten

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav på upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning, i enlighet med årsredovisningslagen, återfinns på sidorna 5-32. Skolfastigheters styrelse är ansvarig för upprättande och innehållet av hållbarhetsrapporten.

Foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget

Skolfastigheters verksamhet

Affärsmodell och värdekedja

Skolfastigheter bygger och förvaltar funktionella och ekonomiskt effektiva fastigheter för pedagogiska miljöer. I bolagets 146 fastigheter med 533 byggnader läggs grunden för barns och ungas framtid, därigenom skapas värde för Uppsala.

Skolfastigheters kärnverksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Cirka 6 000 anställda och 40 000 elever och förskolebarn vistas dagligen i bolagets skolor och förskolor. Det ställer höga krav på att lokaler och utemiljöer är i gott skick och stödjer verksamhetens syfte.

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

Fokus ökar på att hitta kostnadseffektiva lösningar för att hålla nere investeringskostnader. Beställningar av nya och utökade platser kommer från Uppsala kommun, där kommunens lokalförsörjningsplan utgör utgångspunkten för planeringen av fastighetsbeståndet. För att bygga en ny förskola eller skola behöver Skolfastigheter ofta först förvärva en ny tomt att uppföra fastigheten på.

Skolfastigheters medarbetare och deras engagemang är en förutsättning för att bedriva verksamheten på ett framgångsrikt sätt. Medarbetarna har under året involverats i verksamhetsutveckling genom processkartläggning. Den bidrar till ökad digitalisering, mer enhetlighet, tydlighet kring ansvar och roller samt

Affärsmodell

Äga och förvalta

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

Bygga

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

Hyra ut

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

ökad kvalitet. Det ska vara 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. För att säkerställa kloka material- och produktval tillämpar Skolfastigheter miljöprövning av byggvaror och produkter och certifierar sin nyproduktion enligt Miljöbyggnad silver.

I Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram är det stort fokus på att minska utsläppen av växthusgaser. För att arbeta mot det målet bygger Skolfastigheter en del av sina förskolor och skolor i trä, vilket ger ett mindre klimatavtryck än att bygga med många andra material. Skolfastigheters påverkan på hållbarhetskrav i upphandlingar är stor. Arbetet framåt kommer att fokusera på att samordna hållbarhetsfrågan för att uppfylla ökade hållbarhetskrav från kommunen.

Det ramavtal som tydliggör gränsdragningen för nyproduktion av pedagogiska lokaler samt hyresförhållandet mellan Skolfastigheter och kommunen har vidareutvecklats. Ändringarna träder i kraft 2024. Fastigheterna hyrs ut till Uppsala kommun, som genom ett internt hyresförhållande hyr ut lokalerna till utbildningsförvaltningen, vilka bedriver verksamhet i Skolfastigheters skolor och förskolor.

I enstaka fall hyrs även fastigheter ut till externa aktörer. Hyresförhållandet genererar flera intressenter för Skolfastigheter; själva hyresgästen, samt de verksamheter som vistas i lokalerna. Om en fastighet inte används i pedagogiskt syfte, av Uppsala kommun eller extern aktör, avyttras fastigheten.

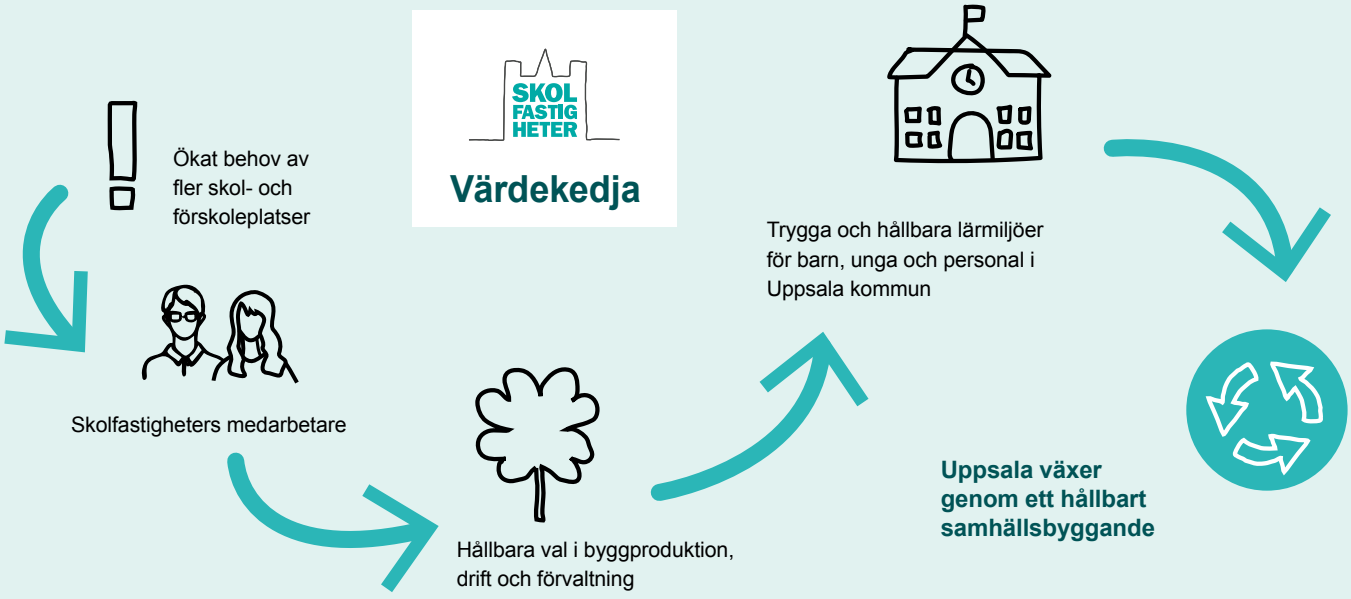
De hyresintäkter Skolfastigheter får, återinvesteras genom drift- och underhållsåtgärder i bolagets fastigheter.

Skolfastigheter har för avsikt att utveckla arbetet om väsentlig påverkan, risker och möjligheter kopplade till bolagets värdekedja. Målet är att strukturera värdekedjan på aktörsnivå för att tydliggöra Skolfastigheters beroenden och samverkan med aktörer.

Identifierade delar av Skolfastigheters värdekedja utifrån affärsmodellen är exempelvis:

- byggnation; utvinning av virke för byggnation samt rivning och avfall.
- förvaltning; utvinning av material till produkter som används i drift och underhåll, hur barn och pedagoger använder lokalerna, samt hur avfall hanteras inom fastigheten.

Följande intressenter har identifierats i värdekedjan som relevanta för företaget att involvera i sitt fortsatta hållbarhetsarbete; kunder och slutkunder, ägare, medarbetare och leverantörer.



Affärsplan

Uppsala kommun har fyra gemensamma fokusmål som anges i kommunens övergripande styrdokument Mål och budget. Dessa ska bidra till en gemensam kraftsamling och förflyttning av hela kommunkoncernen. Målen i Agenda 2030 är integrerade i kommunfullmäktiges fyra fokusmål. De sätter fokus på ett gott liv i ett hållbart samhälle och en modern kommun.

Skolfastigheter är med och förverkligar Uppsala kommuns fokusmål i styrdokumentet Mål och budget genom bolagets affärsplan. Affärsplanen innehåller kommunens fokusmål och uppdrag samt Skolfastigheters fyra målområden; hållbart fastighetsägande, ansvarsfull samhällsaktör, attraktiv arbetsplats och affärsetiskt företagande.

Skolfastigheters affärsplan tas fram årligen och har en tidshorisont om tre år. Alla medarbetare är delaktiga i att ta fram aktiviteter för kommande års affärsplan.

Uppföljning av affärsplanen görs två gånger per år till bolagets styrelse och tre gånger per år till ägaren Uppsala Stadshus AB.

Affärsplanen fastställer också bolagets ekonomiska ram genom budget och innehåller en plan för internkontroll för att hantera och förebygga bolagets största risker. Den följs upp årligen av styrelse och ägare.

Under slutet av 2022 reviderades Skolfastigheters långsiktiga bolagsmål. Alla chefer deltog i workshoppar där så kallade Smarta mål (specifika, mätbara, accepterade, realistiska, tidsatta) arbetades fram för att bättre kunna följa upp bolagets måluppfyllnad. Resultatet blev att vissa mål ströks medan andra formulerades om. Målåret är fortsatt 2030.

Under 2023 har bolagsledningen återigen arbetat om de långsiktiga målen. De gäller som tidigare till 2030 och ingår i 2024–2026 års affärsplan.

FN:s agenda för hållbar utveckling balanserar tre dimensioner: den ekonomiska, den sociala och den ekologiska. Förutom målen i Agenda 2030, som är integrerade i affärsplanen genom Mål och budget, styrs en stor del av miljöarbetet på Skolfastigheter utifrån Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram. Långsiktiga mål som anges i kommunens miljö- och klimatprogram är giftfri miljö 2050 och hållbara resursflöden, klimatneutralt Uppsala 2030 för ett klimatpositivt Uppsala senast 2050, samt ett klimatanpassat Uppsala.

Ägardirektiv

Skolfastigheter ingår, tillsammans med övriga kommunala bolag, i koncernen Uppsala Stadshus AB. Stadshuskoncernen utfärdar både generella, specifika och finansiella ägardirektiv anpassade för respektive bolag. Ägardirektiven styr Skolfastigheters verksamhet, tillsammans med styrdokumentet Mål och budget, övriga krav och bolagsordning. Ägardirektiven följs upp årligen.

Skolfastigheter har enligt direktiven en ledande roll när kommunen planerar, bygger och utvecklar pedagogiska lokaler för ett växande Uppsala.

Specifika ägardirektiv:

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

Ägardirektiv som är särskilt relevanta utifrån ett hållbarhetsperspektiv:

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

Vision

Vi är bäst i klassen på trygga och hållbara lärmiljöer

Mission

Vi lägger grunden för barn och ungas framtid

Värdegrund

Vi är engagerade
Vi visar respekt
Vi tar ansvar

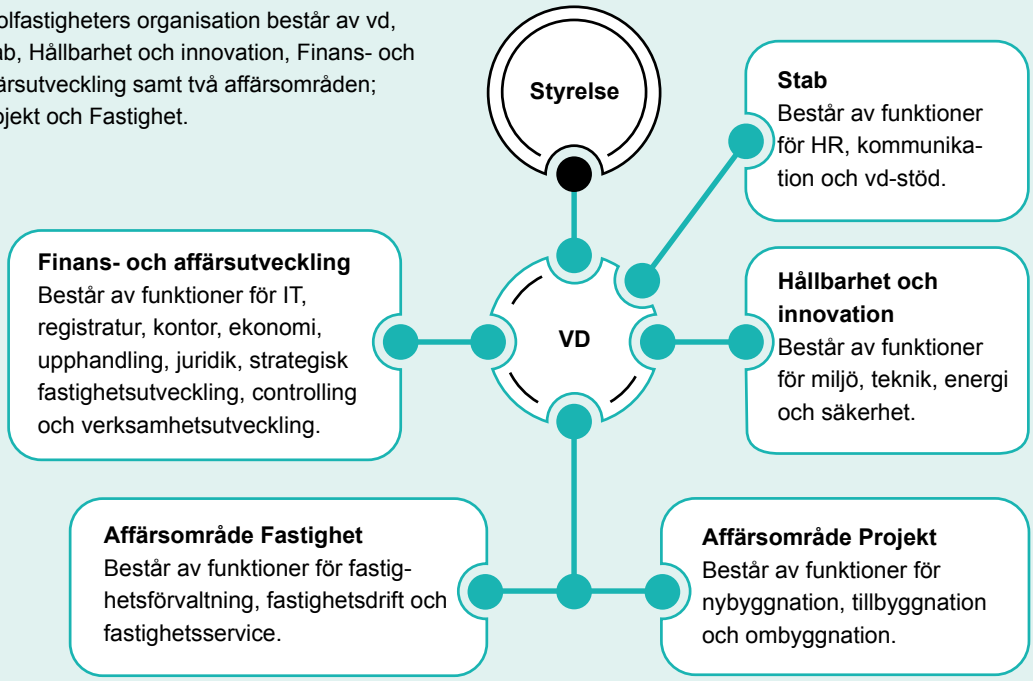
Organisation och styrning

Kommunfullmäktige är kommunens högsta beslutande organ. Kommunstyrelsen leder och samordnar förvaltningen av kommunens angelägenheter. De kommunala bolagsstyrelserna ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med fullmäktiges styrdokument, och regleras via beslutad ägarpolicy, bolagsordning och ägardirektiv. Uppsala Stadshus AB är moderbolaget i Stadshuskoncernen.

Uppsala Stadshus AB leder och samordnar verksamheten i bolagskoncernen.

Mål och budget är kommunens övergripande styrdokument. Bolagsstyrelsen ansvarar för att bidra till att uppnå kommunfullmäktiges fokusmål i styrdokumentet. Läs mer i kapitlet Skolfastigheters verksamhet.

Skolfastigheters organisation består av vd, Stab, Hållbarhet och innovation, Finans- och affärsutveckling samt två affärsområden; Projekt och Fastighet.



Statistik över Skolfastigheters medarbetare

	20–29	30–39	40–49	50–59	60–69	Totalt	Medelålder
Kvinnor	0	8 27,6 %	11 37,9 %	7 24,1 %	3 10,3 %	29 31,5 %	46
Män	2 3,2 %	13 20,6 %	11 17,5 %	28 44,4 %	9 14,3 %	63 68,5 %	49
Totalt	2 2,2 %	21 22,8 %	22 23,9 %	35 38 %	12 13 %	92	48

- Totalt 92 medarbetare (medeltal)
- Bolagsledning: fyra kvinnor och två män (per 31 december)
- Chefer: tre kvinnor och tolv män (per 31 december)

Bolagsledning

Bolagsledningen består utöver vd av affärsområdeschef fastighet, affärsområdeschef projekt och tillförordnad hållbarhets- och innovationschef, tillförordnad ekonomichef, vd-assistent, och från och med hösten 2023 också HR-generalist.

Bolagsledningen har tre möten varje månad, två operativa möten och ett strategiskt. En gång per månad genomförs möte med den operativa/taktiska ledningsgruppen som utgörs av bolagets samtliga chefer, HR-generalist samt vd-assistent.

Skolfastigheters bolagsledning hade per 2022-12-31 följande sammansättning:

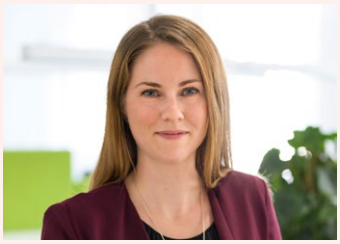
Mikael Carstensen,
vd,
anställd 2021

Ann-Sofie Hååg,
vd-assistent,
anställd 2013

Therese Lundborg,
affärsområdeschef projekt,
tillförordnad hållbarhets- och innovationschef, anställd 2023

Simon Mughrabi,
affärsområdeschef fastighet,
anställd 2023

Marie Johansson,
tillförordnad ekonomichef,
anställd 2018



Lisa Shine,
HR-generalist,
anställd 2018

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 vd har en tillfredsställande kontroll över bokföring, medelsförvaltning och övriga ekonomiska förhållanden. Hur väl Skolfastigheter uppfyller ägarens direktiv följs upp av moderbolaget Uppsala Stadshus AB i samband med tertialbokslut och årsbokslut.

Styrelsemedlemmarna är politiskt tillsatta och speglar Uppsalas kommunfullmäktiges sammansättning.

Styrelsen består av nio ledamöter och fem suppleanter. Under 2023 har styrelsen haft elva sammanträden (ett konstituerande, åtta ordinarie och två extra sammanträden). Styrelsen har också haft ett tvådagars internat på våren, samt en heldag under hösten. Syftet var att arbeta med strategiska frågor, internkontroll och risker, samt att få fördjupad kunskap om bolagets verksamhet.

Skolfastigheters styrelse hade per 2023-12-31 följande sammansättning:

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

Suppleanter
Sandra Sangwan (S), Oskar Reimer (MP), Ulf Tillman (UP), Sara Vamne (C), Camilla Westerborn (L).

Förändringar i Skolfastigheters styrelse under 2023:
Lena Stray Schläger (KD) lämnade uppdraget som ledamot i styrelsen och ersattes av Maria Nilsson (KD) från och med 2023-04-24.

Fredrik Hultman (M) lämnade uppdraget som ledamot i styrelsen och efterträddes av Mats B Andersson (M) från och med 2023-11-06.

Styrning

Bolagsledningen har det yttersta ansvaret för Skolfastigheters hållbarhetsarbete och för att nå uppsatta hållbarhetsmål. Inom enheten Hållbarhet och innovation arbetar tekniskt sakkunniga inom olika discipliner tillsammans med en miljöstrateg. Ett av enhetens uppdrag är att arbeta strategiskt och vägleda, stödja och samordna bolagets hållbarhetsarbete.

Som ett helägt kommunalt bolag ansvarar Skolfastigheter för att verksamheten bedrivs i enlighet med Uppsala kommuns styrdokument samt beslutad bolagsordning och ägardirektiv.

Skolfastigheter ska även följa kommunens styrdokument så som policyer, riktlinjer, program och planer som är riktade till bolagsstyrelsen. 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	• Riktlinje för hantering av förorenade områden i Uppsala kommun • Riktlinje för hållbar användning av lokaler och anläggningar • Riktlinje för utemiljöns yta och kvalitet vid förskola och grundskola • Program för mobilitet och trafik • Energiprogram 2050 • Miljö- och klimatprogram och handlingsplan 2022–2025 • Avfallsplan – program och handlingsplan för ett cirkulärt Uppsala utan avfall
Sociala förhållanden	• Program för krisberedskap 2020–2023 • Program för trygghet, säkerhet och brottsförebyggande arbete • Policy för digital transformation • Policy för kommunikation • Policy för hållbar utveckling • Policy och riktlinjer för upphandling och inköp
Mänskliga rättigheter	• Program och handlingsplan för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning • Handlingsplan för att främja mänskliga rättigheter och motverka diskriminering och rasism i Uppsala kommun • Riktlinje för medborgardialoger • Riktlinje för synpunktshantering, felanmälan, avvikelser och servicemätning • Riktlinje för samhällskommunikation
Personal	• Riktlinje för hälsofrämjande arbetsmiljö • Riktlinje för kompetensförsörjning • Rutin för att förebygga och hantera kränkande särbehandling, trakasserier och sexuella trakasserier • Arbetsgivarpolicy för medarbetarskap, ledarskap samt arbetsmiljö och samverkan • Policy för trygghet och säkerhet • Riktlinje för informationssäkerhet
Motverkande av korruption	• Policy och riktlinje mot mutor • Policy och riktlinje för representation och gåvor • Policy och riktlinje för upphandling och inköp • Riktlinjer för bisyssla i Uppsala kommun

Väsentlighetsanalys och väsentliga områden

Sedan 2018 har Skolfastigheter integrerat ett hållbarhetsperspektiv i affärsplanen. Alla bolagsmål har koppling till såväl Agenda 2030, som till koncernens och bolagets egna väsentliga hållbarhetsfrågor.

Skolfastigheter genomförde sin första väsentlighetsanalys 2018, som sedan vidareutvecklades 2021. För att hålla väsentlighetsanalysen relevant har en ny analys utförts under 2023. I och med införandet av det nya EU-direktivet för hållbarhetsrapportering, Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), så har den nya dubbla väsentlighetsanalysen utförts i enlighet med detta. Skolfastigheter kommer att omfattas av EU-direktivet för räkenskapsåret 2025.

Den dubbla väsentlighetsanalysen har identifierat bolagets väsentliga områden, det vill säga de hållbarhetsområden som bolaget ska arbeta med. Analysen är baserad på utkast av EU-direktivets standarder, European Sustainability Reporting Standards (ESRS), som är daterat november 2022. Arbetet med de väsentliga områdena och ett integrerat hållbarhetsperspektiv i affärsplanen är pågående. Det kommer att ligga som grund för Skolfastigheters fortsatta arbete och prioriteringar inom hållbarhetsområdet.

Arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen har genomförts i en tvärfunktionell konstellation. Relevanta medarbetare från respektive verksamhetsgren har tillsammans med bolagsledning och styrelse varit involverade i arbetet. Det har även kompletterats med synpunkter från bolagets intressenter. Analysen har fokuserat på både konsekventiell påverkan och finansiell påverkan utifrån hållbarhetsparametrarna miljö, sociala förhållanden och styrning. Detta för att identifiera var bolaget har störst påverkan på människa och miljö, samt inom vilka hållbarhetsområden som bolaget påverkas finansiellt. Använd metod och genomförd analys har följt rekommendationer från European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) samt EU-direktivets standard ESRS 1 Allmänna krav, daterat november 2022, för hur en dubbel väsentlighetsanalys bör genomföras.

Intressentdialog är en central del av ett företags arbete med att identifiera, förebygga, åtgärda och ta ansvar för negativ påverkan på människor och samhälle som är orsakad av företagets verksamhet. För Skolfastigheter innebär det att ta tillvara på intressenternas perspektiv och väga in dem i sin bedömning om vad som är verksamhetens väsentliga påverkan. De intressentdialoger som har genomförts innefattar Skolfastigheters kunder och slutkunder, ägare, medarbetare och leverantörer. Intressenternas bedömning och perspektiv gällande Skolfastigheters påverkan har vägts in i det slutgiltiga resultatet. Dialogen har förts i form av intervjuer.

Till följd av Skolfastigheters pågående arbete med väsentliga områden behålls målområden i nuvarande affärsplan för vidare utveckling, fram tills bolaget omfattas av direktivet under räkenskapsåret 2025.

Foto: Göran Ekeberg /Add Light AB

Målområden i Skolfastigheters hållbarhetsarbete

Hållbart fastighetsägande

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

Resursanvändning, i synnerhet energiförbrukning, materialval och utsläpp av växthusgaser, är områden som Skolfastigheter 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 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 medarbetarna ska trivas blir det viktigt med god arbetsmiljö, involvering i utveckling och beslut samt lika förutsättningar.

Bidrar till Agenda 2030:

Ansvarsfull samhällsaktör

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

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

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. Detsamma gäller leverantörshantering och kravställan i leverantörsledet.

Bidrar till Agenda 2030:

Hållbart fastighetsägande

Genom ansvarsfull resursanvändning och långsiktig fastighetsförvaltning möter Skolfastigheter hyresgästernas behov och bidrar till att Uppsala växer smart och hållbart. Med resurser menas här energi och material som framställs ur ändliga råvaror. Här kan besparingar genom återvinning, återanvändning och energieffektivisering minska uttag av jordens begränsade resurser. Samtidigt kan bolagets utsläpp av växthusgaser minska. I affärsmodellen strävar bolaget mot en cirkulär ekonomi där resurser används mer ansvarsfullt. Skolfastigheter bygger för framtiden och nyproduktion certifieras enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. Detta säkerställer en kvalitetssäkrad produktion, energisnål fastighetsdrift, giftfria material och en god inomhusmiljö.

Mål 2030

- Kundnöjdhet, Nöjd kundindex (NKI) 80
- Bolaget ska årligen minska sina utsläpp av växthusgaser (Basår 2021)
- Inköpt energi ska minska med 30 procent, basår 2019 (15 procent minskning till 2023)
- Installerad effekt solel 4 MW (megawatt)

Kundnöjdhet, (NKI): 67 (68)

Stabil riktning mot målet 75 procent 2025 och 80 procent 2030.

Miljöprogrammet

För att säkra ett fortsatt arbete mot hållbart fastighetsägande har Skolfastigheter ett miljöprogram. Det består av fyra huvudområden; cirkulär ekonomi, hälsosamma utbildningsmiljöer, egenkontroll enligt miljöbalken och miljöstyrning. Miljöprogrammet ska säkerställa att gällande miljölagar följs och att Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram implementeras i bolaget.

Cirkulär ekonomi: Skolfastigheter ska arbeta för ett klimatneutralt byggande och förvaltande, samt hushålla med resurser. Det ska uppnås genom klimatsmarta och giftfria materialval, samt minskad och fossilfri energianvändning. Samtidigt ska andelen bygg- och rivningsavfall som går till förbränning och deponi minska. Bolaget ska också bygga och förvalta med hänsyn till ett förändrat klimat.

Avtal för klimatallokerad fjärrvärme har tecknats med Vattenfall. Allokerad fjärrvärme innebär att fjärrvärmen produceras med biobränsle eller spillvärme. Bolaget köper också fossilfri el som produceras med vatten- och vindkraft.

Endast en fossileldad oljepanna och två reservoljepannor finns kvar i fastighetsbeståndet. Övergången till fossilfria alternativ för samtliga oljepannor har påbörjats under året, men kommer inte hinna slutföras innan årsskiftet.

Skolfastigheters samtliga egna fordon är anpassade för fossilfria drivmedel som till exempel biogas, biodiesel och el.

Skolfastigheter miljöprövar byggvaror och produkter genom Byggvarubedömningen. I alla större ny- och ombyggnadsprojekt dokumenteras byggmaterialen i loggböcker. Kravet är att 80 procent av produkterna ska uppfylla kriterierna ”rekommenderat” eller ”accepterat”.

Rekommenderade produkter ska väljas framför accepterade, så långt det är möjligt.

Vid mindre underhållsprojekt ställs krav på entreprenören att miljöpröva produkter. Dessa behöver då inte dokumenteras i loggböcker.

Hälsosamma utbildningsmiljöer: Skolfastigheter ska genom framtagna rutiner säkerställa att signaler om byggnadsrelaterad ohälsa i lokalerna utreds snabbt, åtgärdas och upphör. Att ha kunskap om fastigheternas skick och kunna arbeta förebyggande är också en viktig del i arbetet.

Egenkontroll enligt miljöbalken: Skolfastigheter ska göra regelbundna riskbedömningar, ha rutiner för förebyggande arbete och säkerställa att bolaget följer gällande lagstiftning.

Skolfastigheter ska säkerställa en hälsosam inomhusmiljö. Vid utredning av misstänkt byggnadsrelaterad ohälsa tillämpas Arbetsmiljöverkets och Swesiaqs utredningsmetodik.

Bolaget har beslutat att undersöka sina fastigheter för att förebygga hälsoproblem. Detta har inte hunnit genomföras under året.

Skolfastigheter har under året påbörjat arbetet med att se över egenkontrollen för att förebygga och kontrollera tillväxt av legionellabakterier i varm- och kallvattenkretsar.

Miljöstyrning: Skolfastigheter arbetar med extern och intern miljöstyrning. Tydliga mål och ett utvecklat arbetssätt hjälper till att säkerställa riktningen i miljöarbetet.

Under året har långsiktiga mål och delmål fortsatt att utvecklas. Resultatet kommer att synas i nästa års

Skolfastigheters miljöprogram

Cirkulär ekonomi	**Klimatneutralt byggande och förvaltande** • Klimatsmarta materialval • Transportarbete (egna, upphandlade) • Energianvändning • Klimatdeklaration	**Giftfri miljö** • Minimering av farliga ämnen • Kontroll och sanering förorenad mark och byggnader	**Minimerad och ansvarsfull resursanvändning** • Öka andelen material till återanvändning och återvinning • Minska andelen avfall som går till förbränning och deponi	**Klimatanpassning** • Bygga och förvalta mot ett förändrat klimat
Hälsosamma utbildningsmiljöer	**Ingen hälsorisk att vistas i våra lokaler** • Hantering av byggnadsrelaterad ohälsa	**Kontroll och rutiner** • Förebyggande kontroll av fastighetsskador och utrustning		
Egenkontroll enligt miljöbalken	**Förebyggande arbete, kontroll och rutiner** • Rutiner, förebyggande arbete och kontroll	**Lagefterlevnad** • Säkerställa att Miljöbalken följs	**Riskbedömning** • Identifiera de största miljö och hälsoriskerna i verksamhet	
Miljöstyrning	**Miljöstyrning i projekt (extern)** • Anvisningar för miljökrav	**Intern miljöstyrning** • Styrning enligt ledningssystem	**Tydliga mål och utvecklat arbetssätt** • Smarta mål på lång och kort sikt och tydlig uppföljning	

hållbarhetsredovisning. Bolaget har också genomfört en väsentlighetsanalys för utsläpp av växthusgaser från den egna verksamheten. Detta för att se vilka aktiviteter som bidrar till de största utsläppen. Arbetet innefattade även att kartlägga utsläpp inom scope 3 (bolagets indirekta utsläpp i värdekedjan) enligt GHG-protokollets företagsstandard, se faktaruta. Baserat på resultatet från väsentlighetsanalysen ska tre av de 15 kategorierna inom scope 3 prioriteras i Skolfastigheters kommande arbete.

Certifiering enligt Miljöbyggnad silver

Skolfastigheter certifierar all nyproduktion enligt Miljöbyggnad, nivå Silver. Under året har ett byggprojekt klarat kraven för en slutgodkänd certifiering. Sex byggnader har klarat en preliminär certifiering.

Representation utanför bolaget

Sedan 1 juni 2023 är Skolfastigheter medlem i Uppsala klimatprotokoll: ett lokalt nätverk av företag, offentlig verksamhet, universitet och föreningar som arbetar tillsammans för att öka takten i klimatomställningen. Syftet är att länka samman bolagets klimatarbete med andra aktörer i Uppsala kommun. Det finns sju kriterier för medlemskapet (https://klimatprotokollet.uppsala.se/). Ett av dessa är att ta klimatledarskap för att minska de egna utsläppen av växthusgaser, i linje med Parisavtalet, vilket innebär 14 procent per år fram till 2030.

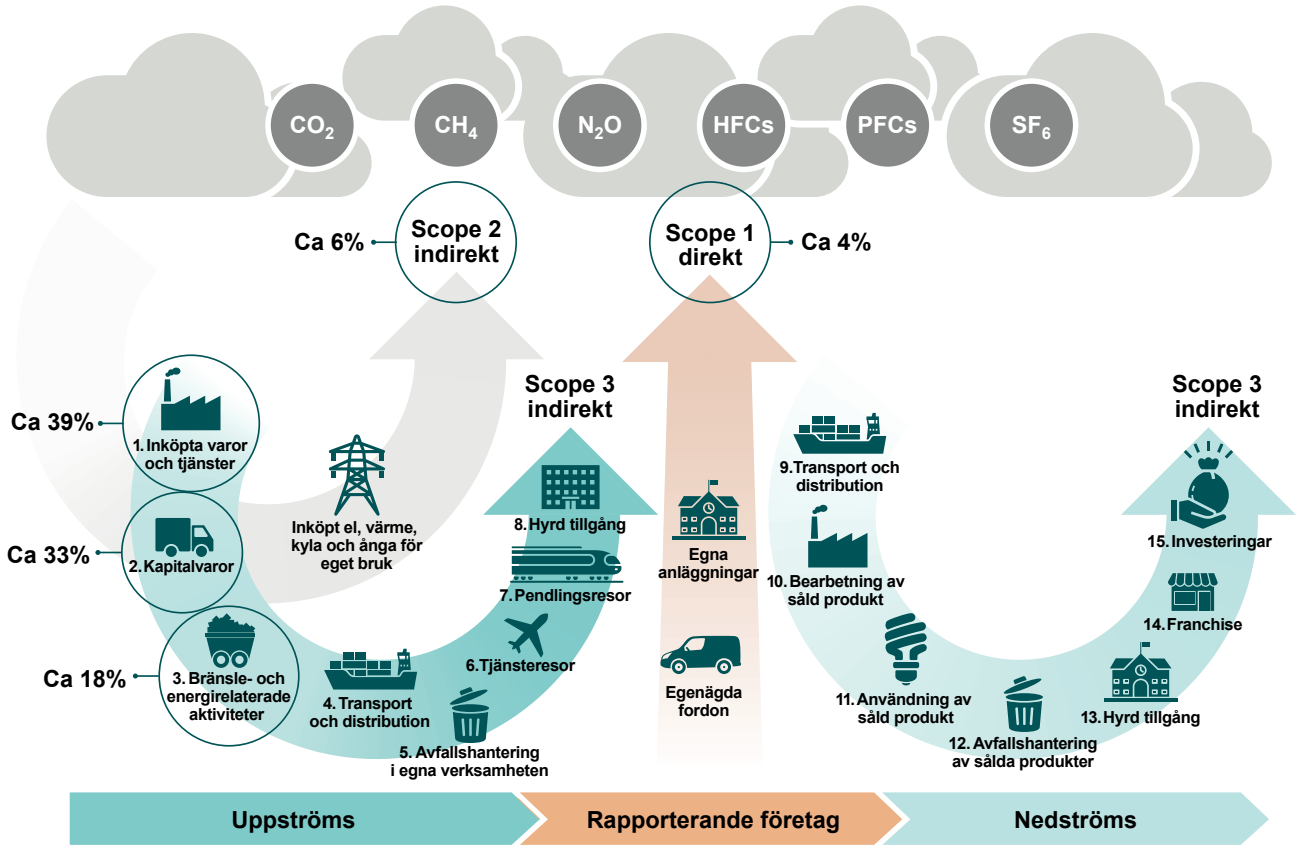
Skolfastigheter deltar även i Uppsala kommuns klimat- och energinätverk.

Resultat väsentlighetsanalys för utsläpp av växthusgaser

Analysen är baserad på verksamhet under 2021. Skolfastigheter har störst klimatpåverkan inom scope 3 (bolagets indirekta utsläpp i värdekedjan): främst genom inköpta varor och tjänster, kapitalvaror samt bränsle och energirelaterade tjänster.

Tabellen nedan visar en sammanställning över utsläpp inom scope 3 och de utsläppskategorier som är relevanta för Skolfastigheter. Beräkningar i kategori 3.1 och 3.2 är mer osäkra, eftersom de baseras på verksamhetsdata i form av investeringskostnader och färdigställda BTA-ytor (bruttoarea), kopplade till renovering, ombyggnad, tillbyggnad och nyproduktion.

Utsläppskategori 3	Bedömning	Motivering
1. Inköpta varor och tjänster	Inkluderas	Beräkning baserad på investeringskostnader. Resultatet indikerar att kategori 1 ger upphov till störst klimatpåverkan av samtliga kategorier i scope 3.
2. Kapitalvaror	Inkluderas	Beräkning baserad på ytor för nyproduktion (bruttoarea). Resultatet visar att kategori 2 ger upphov till näst störst klimatpåverkan av samtliga kategorier i scope 3.
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	Inkluderas	Beräkning baserad på data från scope 1 och 2 (bränsle i bilar och pannor, el och värme). Resultatet visar att kategori 3 ger upphov till den tredje största klimatpåverkan av samtliga kategorier i scope 3.
4. Uppströms transport och distribution	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.
5. Avfallshantering i egna verksamheten	Exkluderas	Ingen data för genererat avfall finns tillgänglig. Baserat på information om avfall förväntas avfallshanteringen ge upphov till en liten andel av den totala klimatpåverkan.
6. Tjänsteresor	Exkluderas	Få tjänsteresor genomfördes under 2021, varav majoriteten med tåg och buss som genererar en låg klimatpåverkan i jämförelse med kategori 1–3.
7. Pendlingsresor	Exkluderas	Korta pendlingsresor med kollektivtrafik och bil. Klimatpåverkan förväntas vara liten i jämförelse med kategori 1–3.
8. Uppströms hyrda tillgångar	Exkluderas	Ett litet antal hyrda tillgångar med en totalt liten yta i jämförelse med ägda fastigheter. Klimatpåverkan i kategorien förväntas vara liten jämfört med kategori 1–3.
9. Nedströms transport och distribution av sålda produkter	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.
10. Bearbetning av sålda produkter	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.
11. Användning av sålda produkter	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.
12. Avfallshantering av sålda produkter	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.
13. Nedströms hyrda tillgångar	Exkluderas	Beräkning baserad på data för privata hyresgästers verksamhetsel. Privata hyresgäster står för en liten andel av den totala uthyrningsbara ytan och beräkningen indikerar att klimatpåverkan är låg i jämförelse med kategori 1–3. Då elförbrukning ingår i hyran för de kommunala hyresgästerna redovisas dessa utsläpp under scope 2.
14. Franchise	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.
15. Investeringar	Exkluderas	Ej relevant för Skolfastigheter.



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

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

Resultatet av väsentlighetsanalysen för 2021 presenteras i form av uppskattad procentuell fördelning mellan scope 1, 2 och 3 (utsläppskategori 1–3). Se bild ovan. Fördelningen baseras på resultatet för scope 2 med market-based method, enligt GHG-protokollets företagsstandard. Resultatet indikerar att den största klimatpåverkan inom scope 1–3 uppstår i scope 3.

Eftersom processen för datainsamling utvecklas under kommande år, kan basåret (i nuläget 2021) behöva korrigeras för att säkerställa att resultaten ska vara jämförbara.

Väsentlighetsanalysen har genomförts med hänsyn till tillgängligheten på data, samt klimatpåverkan i form av kategorier som förväntats ge upphov till störst utsläpp av växthusgaser. Analysen har inte tagit hänsyn till kategorier som har mindre betydelse ur klimatsynpunkt, men som kan komma att vara viktiga för Skolfastigheters intressenter. Detta kan dock komma att genomföras i framtiden.

Skolfastigheter har beräknat utsläpp av växthusgaser från scope 1 och 2 för åren 2021–2022. Beräkningarna ska kvalitetssäkras och redovisas tillsammans med 2023 års utsläpp, enligt bolagets långsiktiga mål i nästa års hållbarhetsredovisning.

Beräkningar enligt GHG-protokollet:

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

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

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

Scope 3 innefattar bolagets indirekta utsläpp av växthusgaser i värdekedjan. Skolfastigheter har mindre möjlighet att påverka aktiviteter inom scope 3, eftersom utsläppen sker i kund- och leverantörsledet. Bolagets påverkan sker i stället genom att ställa krav på leverantörer.

För scope 3 saknas ännu tillräckligt tillförlitliga data för beräkningar. Därför redovisas dessa aktiviteter mer schablonmässigt i väsentlighetsanalysen. Skolfastigheter kommer att vidareutveckla arbetet med att ta fram mer kvalitetssäkrade data för prioriterade kategorier inom scope 3, samt utveckla målsättningen för dessa.

Energieffektivisering

Skolfastigheter har tagit nästa steg i arbetet med att effektivisera energianvändningen.

Process: Genomföra mediauppföljning

Under året har Skolfastigheter lanserat en ny process som heter Genomföra mediauppföljning. Den handlar om systematisk och kontinuerlig uppföljning, analys och kvalitetssäkring av bolagets förbrukning av media. Med media menas el, värme och förbrukning av vatten.

En rapport över förbrukning av el, värme och vatten tas fram varje månad. Om resultaten avviker fungerar dokumentationen som verktyg för felsökning. Den ger även en överblick över vilka skolor och förskolor som har en oförändrad eller ökad energiförbrukning jämfört med föregående år.

Uppföljningen visar också hur olika åtgärder har påverkat energiförbrukningen och kan därför användas som ett lärande verktyg. Det skapar möjligheter för ökad kunskap om vilka åtgärder som sparar energi.

Energibudget per skola/förskola

För att sträva mot Skolfastigheters mål att minska energiförbrukningen med 30 procent till 2030 (basår 2019) har ett arbete påbörjats med att ta fram en energibudget för varje fastighet. Energibudgeten kommer att ange specifika mål för varje skola och förskolas energianvändning. Målen i budgetarna kommer sedan att följas upp i månadsrapporteringen, under processen Genomföra mediauppföljning.

Målen utgår från en energiklassning av byggnader som har tagits fram baserat på energideklaration, samt skolans eller förskolans energiförbrukning per kvadratmeter. Detta bestämmer i vilken takt respektive skola och förskola ska minska sin förbrukning fram till 2030.

Även om skolan eller förskolan håller sin energibudget behöver förbrukningen följas upp och hållas på en låg nivå.

Högt satta mål för solceller

Tidigare har kartläggningar av potential för solceller gjorts på alla fastigheters takytor. Kartläggningarna har utgått från Uppsala kommuns solkarta. I arbetet har hänsyn tagits till solinstrålning, takens skick, samt skattemässiga och ekonomiska aspekter. Resultatet visade möjlig potential för installation av solceller på respektive skola och förskola, summerat för hela bolagets fastighetsbestånd fram till 2030. Det ledde till målet om 4,0 MW (megawatt) solel till 2030. Under året har fler solelsinstallationer genomförts och ökat soleffekten med 584 kWP (kilowatt peak).

Nytt fastighetssystem

Under 2023 driftsattes ett nytt fastighetssystem. Systemet bidrar till ett hållbart fastighetsägande genom att samla all tillgänglig information om varje fastighet på ett ställe. På så sätt ger det Skolfastigheter bra underlag för drift och långsiktig förvaltning av skolor och förskolor. Fastighetssystemet bidrar till ett mer enhetligt och digitaliserat arbetssätt och effektiviserar arbetet för såväl Skolfastigheter som för skolor och förskolor. Skolor och förskolor kan numera själva gå in och göra felanmälningar och följa status i sina ärenden från start till slut.

Birgitta Michal

Miljöstrateg

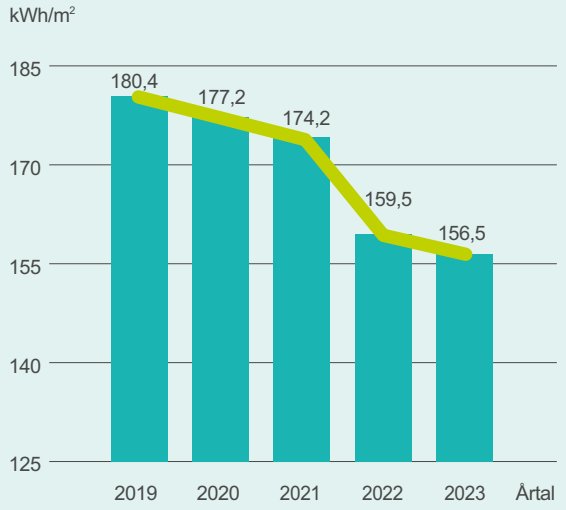
Skolfastigheter har under 2023 anslutit sig till Uppsala klimatprotokoll, en frivillig överenskommelse mellan organisationer, företag och kommuner i Uppsalaområdet. Med protokollet kommer både utmaningar och möjligheter. Vad innebär ett medlemskap för Skolfastigheter?

– Det innebär att vi höjer ambitionen inom bolaget för minskade utsläpp av växthusgaser. Skolfastigheter kommer i större utsträckning än tidigare att integrera klimatfrågan i sin affärsstrategi. Bolagsledningen driver frågan och ger den också mer tyngd än tidigare. Alla delar av organisationen behöver nu öka sitt fokus på området för att vi ska nå klimatneutralitet 2030.

Jag tror på en bred samverkan inom kommunen och att fler i bolaget deltar aktivt i det gemensamma arbetet. Det är viktigt för att få tillgång till olika idéer och kompetenser. Jag ser också fram emot att vi utmanar oss i frågor där vi ännu inte har några svar eller klara lösningar.

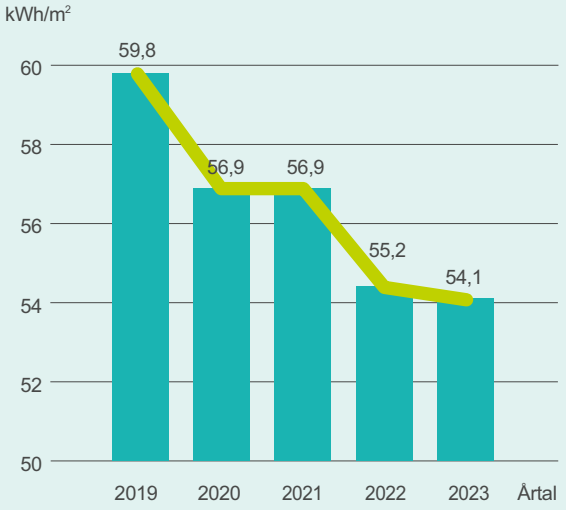
Foto: Göran Ekeberg /Add Light AB

Figur 1. Total genomsnittlig energiförbrukning, normalårskorrigerat värde, kWh/m²



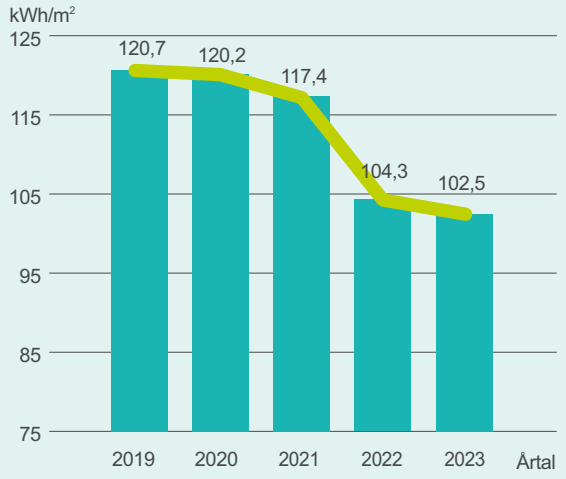
Den totala genomsnittliga energiförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² och år per bruksarea (BRA), normalårskorrigerat värde.

Figur 2. Total genomsnittlig elförbrukning, normalårskorrigerat värde, kWh/m²



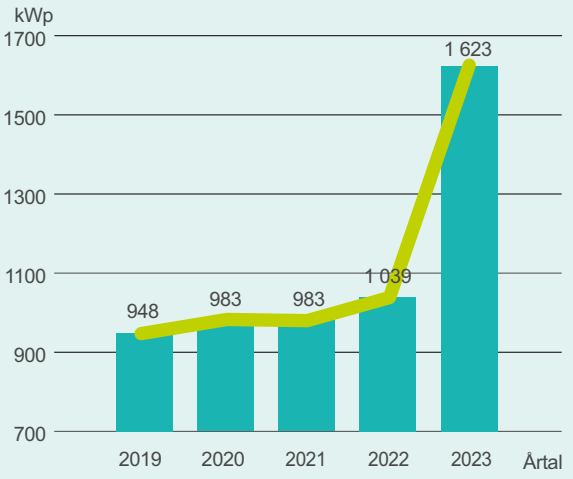
Den totala genomsnittliga elförbrukningen för de kommunala verksamheterna, uttryckt i kWh/m² och år per bruksarea (BRA), normalårskorrigerat värde.

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



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

Figur 4. Installerad effekt solceller: befintlig och nyproduktion, kWp



Den totala installerade effekten för Skolfastigheters solceller.

Notera: Arbetet med att kvalitetssäkra data fortlöper. Detta medför att historiska data uppdateras i takt med att data görs tillgänglig, varför data som presenteras för 2019–2022 avviker något mot tidigare rapporterade siffror.

Attraktiv arbetsplats

Skolfastigheters ledarskap och medarbetarskap utgår från bolagets värdegrund: vi är engagerade, vi visar respekt och vi tar ansvar. Skolfastigheter vill vara en attraktiv arbetsplats och genomför regelbundet satsningar på personalens hälsa och välmående. Under 2023 har bolaget arbetat aktivt med värdegrund och ledarskap.

Mål 2030

- Nöjda medarbetare, Nöjd medarbetarindex (NMI) 90
- Frisknärvaro, minst 90 procent
- Max 5 procent personalomsättning

Personalomsättning

Skolfastigheters personalomsättning uppgick till 15,6 procent 2023 (6,74 procent 2022). Personalomsättningen inkluderar inte bolagets pensionsavgångar och tidsbegränsade anställningar. Skolfastigheters mål är att ha en låg personalomsättning, på som mest fem procent per år. Under 2023 slutade fler medarbetare än vanligt jämfört med tidigare år. En del anställda sade upp sig för att för att börja ett nytt arbete, medan andra avslutade anställningar initierades av Skolfastigheter. Borträknat de anställningar som avslutats av Skolfastigheter, eller överenskommelser om avslut mellan anställd och arbetsgivaren, var personalomsättningen tio procent för året. Siffran är högre än tidigare år, men inte onormalt hög jämfört med arbetsmarknaden i stort. Varje enskild person som slutar får stort genomslag på den procentuella andelen. Skolfastigheter eftersträvar dock en lägre personalomsättning. Vid avslut av anställningar genomförs alltid exitsamtal för att Skolfastigheter ska ha en tydlig bild av varför medarbetare väljer att sluta. Bolaget kommer att fortsätta arbeta med medarbetarnöjdhet som ett högprioriterat område.

Arbetsmiljö

Bolagets årliga medarbetarundersökning genomfördes under våren 2023. Resultatet visade ett Nöjd medarbetarindex (NMI) på 74 (NMI 76, 2022), vilket var något lägre jämfört med föregående år. Skolfastigheter har arbetat med NMI-resultatet under året, för att identifiera vilka områden som fortsatt behöver prioriteras och vilka kommande aktiviteter som ska genomföras för att medarbetarindex ska utvecklas positivt.

Skolfastigheter har under 2023 påbörjat ett arbete med ledarutveckling. Initiativet inleddes med en översyn av chefers ansvar och befogenheter samt strukturen för bolagets interna informationsflöde och beslutsfattande. Utvecklingsarbetet kommer att fortsätta under 2024, för att stärka bolagets interna kommunikation och skapa goda förutsättningar för Skolfastigheters ledare.

Foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget

Foto: Göran Ekeberg /Add Light AB

Skolfastigheter har under året även lagt fokus på värdegrundsarbete och aktiviteter som främjar gemenskap och stärker organisationskulturen, vid bolagets genomförda konferenser och medarbetardagar. Bolaget hade en plan att genomföra en kunskapshöjande insats inom området diskriminering och likabehandling under 2023, men till följd av bland annat organisatoriska förändringar och omfattande rekrytering har aktiviteten inte kunnat prioriteras.

Medarbetarhälsa

Under 2023 startade Skolfastigheter en hälsogrupp, bestående av frivilliga medarbetare, vilka har till uppgift att arrangera olika hälsofrämjande aktiviteter på arbetsplatsen. Bolaget har bland annat deltagit i Blodomloppet och har även möjliggjort att anställda får ge blod på arbetstid.

Under året har 65 procent av medarbetarna nyttjat friskvårdsbidraget och 90 procent har tjänat in extra ledighet genom att ägna sig åt pulshöjande träning.

Skolfastigheters frisknärvaro uppgick 2023 till 77 procent. Definitionen av bolagets frisknärvaro ändrades inför 2023, vilket innebär att siffran inte är jämförbar med 2022. Den nya definitionen omfattar den andel av Skolfastigheters anställda som haft som mest fem sjukdagar under året. Tidigare definierades frisknärvaro som motsatsen till sjukfrånvaro, det vill säga schemalagd tid minus sjukfrånvaro. Sjukfrånvaron för 2023 uppgick till 3,83 procent.

Den andel anställda som var frånvarande under kortare sjukdomsperioder (sjukfrånvaro i upp till 14 dagar) minskade jämfört föregående år, även andelen som var frånvarande under längre sjukdomsperioder minskade jämfört med året innan.

Flytt till nytt kontor

Under hösten 2023 genomförde Skolfastigheter en flytt till nytt kontor och personalen arbetar sedan oktober i en nyskapad, aktivitetsbaserad kontorsmiljö. Arbete kan bedrivas i olika zoner av kontorslandskapet beroende på arbetets art och enskilda medarbetares behov. Det nya kontoret har utformats baserat på Skolfastigheters arbetssätt och medarbetares behov, där synpunkter från bolagets anställda har varit centrala i utvecklingsarbetet. Medarbetarbehoven har identifierats och analyserats utifrån en tidigare genomförd enkätundersökning på Skolfastigheter och bolaget har under mer än ett års tid haft en särskild referensgrupp som arbetat med utveckling av det nya kontoret. I referensgruppen har såväl konstaterade behov, som identifierade problem och förslag på lösningar av dessa, diskuterats och hanterats.

Skolfastigheter kommer att följa upp och utvärdera hur väl de nya lokalerna uppfyller de behov som olika grupper av bolagets medarbetare har. Uppföljning och utvärdering kommer att göras genom att både samla in synpunkter från bolagets anställda via referensgruppen, samt genom en kommande enkätundersökning.

Ansvarsfull samhällsaktör

Mål 2030

- Vi erbjuder program för integration
- Minskad skadegörelse utvändigt med 50 procent

Trygga och hållbara lärmiljöer

Skolfastigheter arbetar aktivt för att minska skadegörelsen såväl utvändigt som invändigt. Målet att minska skadegörelsen utvändigt med 50 procent är antaget, men utgångsläget är inte fastställt. Bolaget har därför inte kunnat följa upp utfallet under året.

Under 2023 har glaskross och klotter utgjort merparten av anmälningarna av skadegörelse. Det finns två skolbilar/väktarbilar som styrs till de skolor som är mest utsatta. Skolfastigheter ser även över möjligheter att vidta andra skadeförebyggande åtgärder, till exempel att komplettera med belysning och att skapa ökad insyn på skolgården.

I och med att det finns fler kategorier för skadegörelse i det nya fastighetssystemet, får bolaget en bredare överblick över såväl invändig som utvändig skadegörelse och anlagd brand. Systemet kommer att underlätta för Skolfastigheter att mäta antal inrapporterade händelser per kategori och bidra till strategiskt skadeförebyggande arbete.

Det är fortsatt stora problem med att droger brukas nattetid på flera skol- och förskolegårdar. På utsatta skolor och förskolor säkerställer Skolfastigheter att skolgården saneras tidigt varje morgon. Problematiken har även lyfts i forum tillsammans med kommunledningskontorets Enhet för trygghet, brottsförebyggande och säkerhet. De har i sin tur kallat till samverkansmöte kring hemlöshet och missbruk tillsammans med polis och socialförvaltningens vuxenenhet.

I samarbete med kommunledningskontorets fastighetsstab och ledningen på Gränbyskolan har Skolfastigheter anlagt en helt ny skolgård, där trygghetsperspektivet har varit grundläggande. Faktorer som belysning, god insyn på området och aktiviteter som ska uppmuntra allmänheten att vistas på skolgården, har beaktats. Skolfastigheter har även anlagt dagvattenbäddar som hanterar stor nederbörd på ett effektivt sätt.

Arbete med att förstärka utebelysning har utförts på flera skolor och förskolor, dels ur ett trygghetsperspektiv, dels i syfte att byta ut ljuskällor och armaturer till ny, hållbar teknik.

Skolfastigheter har under året köpt in en flyttbar kameraanläggning, som tillfälligt kan installeras där behov uppstår i enlighet med kameralagen. Syftet är att förebygga brott som till exempel inbrott, skadegörelse och annan åverkan på byggnader. Inspelat material kan även bidra till polisens brottsutredning.

Skolfastigheters projekteringsanvisningar har uppdaterats gällande bland annat inbrottslarm och skalskydd. På ett mer effektivt och hållbart sätt bibehålles därmed säkerheten, men minskar omfattningen av inbrottslarm samtidigt som man minskar risken för inbrott.

Bolaget återbrukar tekniska installationer, till exempel brand-och utrymningslarm, inbrottslarm, automatik för dörrar och andra byggnadstekniska installationer.

Det bedrivs ett kunskapsbaserat brottsförebyggande och trygghetsfrämjande arbete i kommunen, där Skolfastigheter bidrar med information om händelser på sina fastigheter. Arbetsmetoden Effektiv samordning för trygghet (EST) inriktas mot situationellt trygghetsskapande arbete, det vill säga att förhindra eller försvåra att brott begås genom att förändra den aktuella platsen eller situationen där brott kan begås. Målet är att minska och förebygga otrygghet genom tidiga insatser när problem uppstår eller är på väg att kunna hända. För att det ska vara möjligt krävs ett strukturerat arbetssätt och samarbete kring saker som informationsinsamling, analys av lägesbilden, insatser och uppföljning. Skolfastigheter arbetar med flera andra aktörer både i och utanför kommunkoncernen i systemet Embrace.

Foto: Mostphotos

Foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget

Foto: Mostphotos

Foto: Mostphotos

Arbete med barnkonventionen

Det finns sedan tidigare en vägledning för hur bolagets projekt avseende nybyggen och renoveringar ska arbeta med barnrättsfrågor och säkerställa att barnkonventionen uppfylls. Vägledningen tydliggör ansvarsfördelningen mellan kommunledningskontoret, kommunens fastighetsstab, kommunens utbildningsförvaltning och Skolfastigheter. Den visar också på hur Skolfastigheter ser på barnkonventionen samt ansvaret som byggherre respektive fastighetsägare i genomförandeskedet av ett projekt. I genomförandeskedet förverkligas den tidigare planeringen och platsens utformning och funktion bestäms. Hänsyn ska tas till barnrättsperspektivet* redan under planeringen inför att en beställning skickas till Skolfastigheter. Projektet ansvarar sedan för att de underlag som har tagits fram beaktas under genomförandeskedet. Det är Skolfastigheters ansvar att under projekterings- och byggskedet ta hänsyn till barn och ungas bästa. Barnrättsfrågor hanteras även genom de styrande dokument som projekten ska förhålla sig till.

Fastigheter för alla – rättvis resursfördelning

Uppsala kommun har de senaste åren kartlagt hur jämställd resursfördelningen är inom alla sina verksamheter. Vissa nämnder och bolag med tillgång till könsuppdelade individdata kan säkerställa en jämställd resursanvändning genom att följa vem eller vilka som tar och får del av resurserna. För andra nämnder och bolag, däribland Skolfastigheter, som saknar könsuppdelade individdata är detta inte en möjlig metod. Skolfastigheter bygger och underhåller skolor utifrån behov som förutses främst utifrån befolkningsprognosen. Jämställdhet är relevant i gestaltningen av platsen som byggs, utvecklas eller rustas upp, både vad gäller inne- och utemiljön.

Arbetet med utemiljöer kommer framöver att fokusera på att ta reda på tjejers och killars användande av utrymmen och miljöer på Uppsala kommuns skolgårdar. Kunskapsunderlaget ska därefter användas för att säkerställa trygga utemiljöer för alla och på så sätt bidra till en jämställd resursanvändning.

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

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. Det görs genom att erbjuda praktik. Bolaget arbetar med att ta fram en riktlinje för ett integrationsfrämjande praktikprogram. Under 2023 har Skolfastigheter erbjudit praktik till en person genom Arbetsförmedlingens program Korta vägen, ett program som huvudsakligen riktar sig till utrikesfödda akademiker och syftar till att förbereda dessa för arbete inom sitt kompetensområde eller vidare studier. Praktikanten har arbetat på projektavdelningen.

Skolfastigheter har under 2023 erbjudit praktikplatser till fyra studenter, som antingen studerat på högskola eller yrkeshögskola. Praktikanterna har arbetat inom fastighetsdrift, projekt, kommunikation och upphandling.

Skolfastigheter har sedan 2021 medverkat i praktikprogrammet Tekniksprånget. Tekniksprånget riktar sig till ungdomar som har gått ut gymnasiet och syftar bland annat till att öka mångfalden bland unga som väljer att gå vidare till högre teknisk utbildning. Bolaget har inte haft möjlighet att ta emot någon praktikant under 2023, men ser att förutsättningarna återigen finns under 2024.

Foto: Jann Lipka

Foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget

Kaihan Akhtari

Praktikant på projektavdelningen via Arbetsförmedlingens program för utrikesfödda akademiker, *Korta vägen*.

Foto: Göran Ekeberg /Add Light AB

Du är utbildad civilingenjör med en magisterexamen i konstruktionsteknik och har varit i Sverige i två år. Nu har du praktiserat på Skolfastigheter i sju månader och praktiken har övergått till en tidsbegränsad anställning. Hur har du upplevt tiden på Skolfastigheter?

– Det har varit både trevligt och lärorikt. Till en början var det utmanande, men tack vare stöd från snälla kollegor har det gått bra och jag har lärt mig mycket. Min chef har stöttat mig och jag har fått möjlighet att arbeta med intressanta uppgifter. Jag har också förbättrat min svenska. Jag har nog lärt mig mer svenska på cirka ett halvår hos Skolfastigheter än på ett helt år av svenskkurser tidigare. Det har också varit givande att lära mer om arbetskultur i Sverige. Att fika är nytt för mig, men ett trevligt sätt att lära känna arbetskamrater. Jag har också lärt mig svensk slang av dem, till exempel ”alla tiders”. Praktiken och anställningen ger mig en bra grund för att kunna fortsätta arbeta i Sverige.

Affärsetiskt företagande

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

Mål 2030 (Affärsplan 2023)

- Minskning 15 procent mot dagens investeringskostnad
- Maximal avvikelse 5 procent i utfall mot projektbudget godkänd av styrelse
- Avvikelse mot schablonkalkyl med maximalt 15 procent
- Öka graden av digitalisering i verksamheten utifrån etablerad riktlinje och handlingsplan för digital transformation

Under året har uppföljning av bolagets nyantagna mål inte varit möjlig, huvudsakligen på grund av ett odefinierat utgångsläge vilket gjort det svårt att mäta framsteg och jämföra med de uppsatta målen. Även brist på projektavslut kopplade till målen har förhindrat en detaljerad uppföljning och analys.

Systematiskt kvalitetsarbete

Skolfastigheter har under året fortsatt att utveckla kvalitetsarbetet i det gemensamma ledningssystemet och etablerade processer.

Utvecklingen av ett processorienterat arbetssätt har sedan 2020 bedrivits som ett projekt med benämningen Lätt att göra rätt. Under 2023 avslutades projektet och den fortsatta utvecklingen sker nu via etablerade processteam och enheten Kvalitet och analys.

Skolfastigheter har under året bytt fastighetssystem. Därför har fokus legat på att etablera de processer som använder fastighetssystemet och säkerställa att systemet stödjer önskat arbetssätt.

En annan viktig del i det systematiska kvalitetsarbetet är de årligen återkommande kundundersökningarna (NKI) och lärdomar från det.

Under åren har dessutom totalt 14 processer publicerats och över 200 dokument tillgängliggjorts i ledningssystemet. Flera nya processledare med processteam har utsetts. Bolagsledningen har omarbetat huvudprocesskartan inte bara en, utan tre gånger, för att den på bästa sätt ska representera Skolfastigheters verksamhet. Allt med syftet att det ska vara lätt att göra rätt på Skolfastigheter.

Skolfastigheters IT-miljö har under året flyttats över till kommunens IT-miljö. Syftet var att öka funktionalitet och tillgång till kommunens tjänster. En handlingsplan och policy för digital transformation kommer att tas fram, men arbetet har inte kunnat påbörjas på grund av resursbrist.

Under året har enheten för IT och digitalisering också gjort stora förändringar i hur företagets IT-system hanteras. Enheten har ordnat om och förbättrat styrningen med klara mandat och strukturer. Det gör att företagets olika avdelningar kan få hjälp med sina digitala behov på ett mer effektivt och framåtblickande sätt.

Foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget

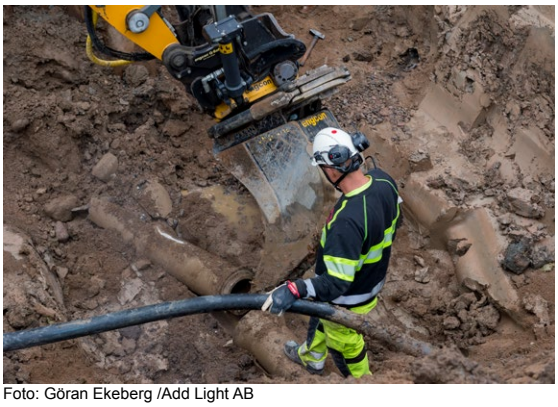


Foto: Göran Ekeberg /Add Light AB

Foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget

Foto: Markus Haukkala /Skolfastigheter

Hållbara inköp och upphandling

Skolfastigheter har en upphandlingsprocess som beskriver hur arbetet med upphandlingar ska gå till. Den omfattar allt ifrån att en beställning kommer in, tills dess att ett uppstartsmöte efter avtalsskrivning har genomförts tillsammans med leverantör. Syftet är att Skolfastigheter lättare ska kunna följa relevant lagstiftning så som Lagen om offentlig upphandling (LOU) och Offentlighets- och sekretesslagen (OSL) samt säkerställa att upphandlingar bedrivs affärsmässigt. Skolfastigheter följer också kommunens policy och riktlinjer för inköp och upphandling. Det innebär bland annat att ställa sociala hållbarhetskrav i alla upphandlingar.

Under 2023 har utvecklingsarbetet med att omarbeta instruktioner, mallar och processkartor fortsatt inom upphandlingsprocessen. Skolfastigheter har under året tagit fram och implementerat en riktlinje för upphandling av entreprenader gällande nyproduktion, om- och tillbyggnationer av pedagogiska lokaler. Riktlinjen beskriver hur Skolfastigheter ska använda upphandling som ett strategiskt verktyg för att skapa goda affärer i riktning mot organisationens mål.

Några större upphandlingar som har gjorts är Skyttelns förskola, Ärentunaskolan samt Björkvallsskolan. Skolfastigheter har även fått ramavtal på plats för exempelvis ventilationsarbeten och målerikonsulter.

Bolaget har arbetat med förenkling, förtydligande och transparens inom området avtal och avrop. Aktiviteter som leverantörsträffar och avtalsuppföljning har genomförts för att främja goda relationer och för att öka transparensen i avtalsfrågor och avropsvolymer.

För att kunna styra och säkerställa avrop, förnyad konkurrensutsättning och ekonomisk uppföljning mer i detalj har arbetet med upphandling och implementering av ett e-handelssystem pågått under 2023. Det lanserades i december 2023. Systemet kommer att göra det enklare för medarbetarna att göra rätt vid avrop och att följa de förutsättningar som gäller för respektive avtal.

Leverantörshantering

För att säkerställa en ansvarsfull värdekedja har Skolfastigheter fortsatt att kategorisera bolagets avtal. Det görs för att identifiera väsentliga leverantörer utefter ekonomisk och kvalitetsmässig risk. När en leverantör har fått en definierad risknivå så sätts en viss frekvens för uppföljning. I enstaka fall finns ett behov av en mer frekvent uppföljning för att säkerställa att avtalade villkor följs. När avtal följs upp gås sociala hållbarhetskrav igenom och granskas gentemot de krav som har ställts i upphandlingsförfarandet.

Skolfastigheter har även under året tagit fram en intern riktlinje gällande inköp som beskriver vilken inköpsmetod Skolfastigheter ska använda i sina ramavtal. Syftet är att skapa goda affärer i riktning mot organisationens mål. Riktlinjen beskriver val av inköpsmetod rörande bolagets ramavtal.

Motverkande av korruption

Under slutet av 2022 skickades en enkät ut till alla medarbetare för att få en bild av kunskapsläget kring mutor och jäv. 65 personer svarade. Enkäten visade att kunskapen och medvetenheten kring mutor och jäv är god. Många har tagit del av information på intranätet eller deltagit i utbildningsinsatser.

Skolfastigheter omfattas av Uppsala kommuns visselblåsarfunktion. Visselblåsarfunktionen är tillgänglig via bolagets webbplats och intranät. Kommunen har en utredningsfunktion som tar emot och utreder eventuella anmälningar som rör någon del inom kommunkoncernen. Skolfastigheter följer även kommunens styrdokument så som policyer och riktlinjer kopplade till mutor och korruption. Dessa namnges i listan över viktiga styrdokument under rubriken Styrning.

Under året inkom fem visselblåsningar. Dessa har tagits om hand enligt rutin och i samverkan med kommunens HR-funktion. Ingen av visselblåsningarna handlade om mutor eller korruption.

Foto: Skolfastigheter

Foto: Göran Ekeberg / Add Light AB

Arbnor Belulaj

Chef Upphandling och inköp

Inflation, krig i Ukraina och efterdyningar av pandemin bromsar byggbranschen. Ett lägre barnafödande gör också att behovet av nya skolor och förskolor i kommunen har minskat. Hur anpassar sig Skolfastigheter till de nya förutsättningarna?

– Vi märker att läget är ansträngt i byggbranschen. Ett allt större antal entreprenörer lämnar anbud i våra upphandlingar, vilket pressar priserna. Det är viktigt för oss att ta ansvar och att försöka jobba tillsammans med marknaden såväl som kommunen i detta. Det gör vi genom att vara noga med att ställa rimliga krav i våra upphandlingar och att utvärdera på kvalitet och inte endast på pris. Vi ser förstås också till att betala fakturor i god tid och att göra rätt från vårt håll.

Skolfastigheter samarbetar med kommunen så att rätt skolor och förskolor byggs på rätt plats och i rätt tid. Vi jobbar hela tiden strategiskt med att planera vårt underhåll utifrån förändrade förutsättningar. Vi försöker också att samverka tätt med entreprenörerna i våra olika pågående byggprojekt.

Riskanalys

Metod för riskhantering

Varje år tar bolaget fram en affärsplan och budget som bygger på det kommunövergripande styrdokumentet Mål och budget. I samband med det genomförs en övergripande riskanalys. Riskanalysen är en förutsättning för att göra rätt prioriteringar. Riskanalysen följer kommunens riktlinje och rutin för riskhantering och fokuserar på företagsövergripande risker som kan hindra eller påverka möjligheten att uppnå mål. Den innefattar dels de fyra fokusmålen som omfattar hela kommunkoncernen, dels bolagets egna mål.

Riskerna värderas utifrån sannolikheten att de ska inträffa samt konsekvenserna om de skulle inträffa. Utifrån det har risker med högst riskvärde prioriterats för åtgärder. Riskerna omhändertas antingen i internkontrollplanen, som gäller för ett år och är integrerad i affärsplan och budget, eller i avdelningarnas verksamhetsplaner.

Riskanalys 2023

Riskanalysen har gjorts av bolagsledningen och den operativa/taktiska ledningsgruppen där samtliga chefer ingår. Alla identifierade risker finns sammanställda i ett riskregister. Bolagsledningen har, utifrån riskvärdet, prioriterat vilka risker som ska omhändertas. Styrelsen har, genom en workshop, deltagit i riskarbetet genom att ge synpunkter på de prioriterade riskerna.

Riskanalysen som genomfördes 2023 har utmynnat i bolagets internkontrollplan 2024 samt i aktiviteter i avdelningarnas verksamhetsplaner 2024.

Riskhantering sker även inom andra delar i bolaget och i andra sammanhang. Till exempel den riskbedömning som görs som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Dessa risker redovisas inte i bolagets internkontrollplan.

Väsentliga risker och arbetet under året

Parallellt med den verksamhetsplanering och riskanalys som pågått under året sker även uppföljning av nu gällande internkontrollplan, det vill säga internkontrollplanen för 2023.

Internkontrollplanen innehåller risker inom fyra olika kategorier: omvärldsrisker, operativa risker, finansiella risker och efterlevnadsrisker. Uppföljning av internkontrollplanen rapporteras årsvis till styrelsen och ägaren Uppsala Stadshus AB.

Tabellen nedan visar risker i 2023 års internkontrollplan, det vill säga de risker som fått högst riskvärde. Tabellen visar även hur bolaget arbetat med riskerna under året eller planerar att arbeta med riskerna. Tabellen redovisar också risker som identifierats inom det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Riskanalysen som utmynnat i internkontrollplanen 2023 har även innefattat området mutor och korruption.

Skolfastigheter omfattas av Uppsala kommuns visselblåsarfunktion och de rutiner som tillämpas för mutor och jäv i kommunen, se sida 28 och rubriken Motverkande av korruption.

Väsentliga risker och hantering under året

Kategori	Risk	Beskrivning	Hantering 2023
Operativa risker	**Risk för bristande informations-hantering**	Det råder oklarhet om vilken information som är viktig för verksamheten samt hur ansvaret för informationen uttrycks. Det leder till att risker inte identifieras och att skyddsåtgärder inte vidtas, vilket i sin tur leder till störning eller avbrott i produktionen.	Enheten IT- och digitalisering har arbetat med underlag till en förstudie om informationssäkerhet och informationshantering. Arbetet fortsätter under 2024. En inventering och kontroll av väsentliga IT-stöd kommer att genomföras under 2024 för att i nästa steg genomföra informationssäkerhetsklassning av systemen.
Operativa risker	**Risk för störning i produktion**	Nödvändiga rutiner och planer för hantering av avbrott och störningar saknas, är okända eller oprövade. Det gör att ett avbrott i informationsförsörjningen medför stora störningar i produktionen och svårigheter vid återgång till normal verksamhet.	Under 2024 kommer rutiner och planer för hantering av avbrott och störningar arbetas fram.

Kategori	Risk	Beskrivning	Hantering 2023
Operativa risker	**Risk för att förskolebarn, elever, och personal mår dåligt på grund av dålig inomhusmiljö i bolagets fastigheter**	Risk för att förskolebarn, elever och personal, skadas eller mår dåligt när de vistas i bolagets fastigheter på grund av dålig inomhusmiljö som kan härledas till olika typer av brister i fastigheten.	Skolfastigheter har en rutin för hantering av ärenden kopplade till byggnadsrelaterad ohälsa. Ärendena ska under 2024 registreras i fastighetssystemet för att möjliggöra uppföljning.
Efterlevnads-risker	**Risk för bristande efterlevnad av styrdokument**	Det finns en risk för bristande efterlevnad av styrande dokument, såsom policyer, riktlinjer och rutiner. Det gäller både för kommunala styrdokument och verksamhetsspecifika styrdokument. Orsakerna kan vara varierande, till exempel kan det bero på bristande information om vilka styrdokument som finns, bristande kunskap om hur de ska tillämpas eller bristande kontroll av efterlevnad. Det kan leda till att felaktiga beslut fattas till exempel beslut som går emot kommunen, vår ägare eller politikens vilja som kan leda till förtroendeskada. Det kan även leda till ineffektivitet på grund av osäkerhet kring ansvarsfördelning och dubbelarbete.	Skolfastigheter har lagt extra fokus på efterlevnad av kommunens miljö- och klimatprogram och bolagets attest- och delegationsordning. Bolaget har under året säkerställt att kommunens klimat- och miljöprogram är integrerat i det internt framtagna miljöprogrammet. Under nästa år kommer det att integreras i verksamhetens ordinarie målstyrning. Skolfastigheters attest- och delegationsordning har tydliggjorts för att underlätta kontroll av ekonomiska händelser.
Finansiella risker	**Risk för försämrat resultat**	Risk för höjda energipriser på grund av ändrade förutsättningar i omvärlden, vilket leder till försämrat resultat för bolaget.	En sammanställning har gjorts av information från genomförd solcellskartläggning, information i fastighetssystemet samt eventuella tidigare besiktningar. Därefter har en lista tagits fram över passande tak för solcellsinstallationer. Målsättningen är solcellsinstallationer på 8–12 fastigheter per år från 2024 och framåt.

Foto: Göran Ekeberg /Add Light AB

Kategori	Risk	Beskrivning	Hantering 2023
Omvärlds-risker	**Risk för att verksamheten inte uppfyller sitt grunduppdrag**	Den snabba tekniska utvecklingen och de nya tekniska lösningarna ställer höga krav på organisationens förmåga att anpassa sig och bli mer digital. Om en digital transformation misslyckas riskerar bolaget att inte kunna uppfylla sitt grunduppdrag.	Enheten för IT och digitalisering har fortsatt att utvecklats. Rekryteringar har gjorts för att stärka enhetens förmåga att stödja Skolfastigheter med digitalisering. Arbetet kommer att fortgå även under nästa år. Under 2023 har Skolfastigheter gått över från att ha en extern IT-förvaltning till att ingå i Uppsala kommuns IT-förvaltning. Det förväntas ge positiva effekter framöver så som förenklad support och ökad samverkan med kommunen.
Omvärlds-risker	**Risk för skador på fastigheter**	Det finns en risk för skador på bolagets fastigheter till följd av klimatförändringar såsom; extrema väderhändelser, höjda temperaturer och ökade vattennivåer. Dessa faktorer kan leda till sprickbildning i marken, fuktskador från skyfall och skador orsakade av översvämningar.	En planering inför inventering av riskfastigheter har skett. Möjliga tillvägagångssätt samt hur de kan implementeras i underhållsplanenen har presenterats av en extern leverantör. Under 2024 ska arbetet handlas upp och utföras.
Operativa risker	**Risk för missvisande, eller avsaknad av statistik kring våra fastigheter**	Det finns en risk att information om bolagets fastigheter saknas eller är felaktig. Det kan påverka beslutsfattandet negativt eller göra det svårt att fatta beslut om fastigheterna. Felaktig information i fastighetssystemet kan också leda till otillräckliga underhållsplaner eller mindre träffsäker planering av underhållsarbete, samt bristande leverans av information till lokalförsörjningsplanen.	Framtagandet av processer har fortsatt under året. Kommunikation kring ansvar för det löpande arbetet i respektive område är påbörjad. Efter lansering ska processledare löpande följa upp processen i planerings-, överlämnings- och genomförandefasen. I planeringsfasen kontrolleras hur beställningen hanteras i inkommandet till förvaltningen. I överlämningsfasen kontrolleras framtagandet av underlag som lämnas från förvaltningen. I genomförandefasen kontrolleras projektavdelningens start och genomförande av projekt.
Operativa risker	**Risk för ineffektiva arbetssätt**	Risk för inre ineffektivitet. Exempelvis dubbelarbete och osäkerhet på grund av bristen på dokumenterade arbetssätt inklusive roller och ansvar, som skapar tydlighet inom organisationen och förutsättningar för att arbeta effektivt.	Kartläggning och dokumentation av arbetssätt har fortsatt. Arbetet har drivits i projektform fram till hösten då enheten för Kvalitet och analys tog över. Enheten ansvarar för processmetodik, utveckling av ledningssystem och stöd i verksamhetsutveckling. Under året har bolagsledningen arbetat med ledarskapsutveckling och förtydligande kring rollen som chef. Förslag på mötesstrukturer och agendor har också arbetats fram och förväntas implementeras under nästa år.
Efterlevnads-risker	**Risk för att inte uppnå miljömål**	Risk för att klimatmålen inte uppnås om utsläppen inte minskar tillräckligt snabbt. Verksamheten har en negativ klimatpåverkan, bland annat på grund av några oljepannor som fortfarande finns kvar i beståndet. Dessutom används lastbilar med fossilt bränsle för transporter till och från byggarbetsplatser, vilket leder till ökade växthusgasutsläpp. Det är också viktigt att övergången till förnybar energi sker snabbare och att elförbrukningen inte ökar på grund av förändrade väderförhållanden.	Skolfastigheter följer generellt kommunens riktlinjer för hållbarhet. Under 2023 har Skolfastigheter genomfört klimatberäkningar enligt GHG-protokollets standard. Bolaget har även kartlagt utsläppsaktiviteter inom scope 3 (indirekta utsläpp) för att prioritera åtgärder. Till sist har en identifiering gjorts av de klimatutmaningar som är mest relevanta för att minska verksamhetens klimatpåverkan. Nästa steg är att ta fram en åtgärdsplan baserad på insamlade data.

Kategori	Risk	Beskrivning	Hantering 2023
Finansiella risker	**Risk för ökade kapitalkostnader och dyrare hyror**	Risk för snabba förändringar i räntekostnader kan leda till ökade kapitalkostnader och högre hyror.	Skolfastigheter behöver effektivisera sina investeringar. Under 2022 togs nyckeltalet hyra per elev fram. Under året har dock inga projekt avslutats där nyckeltalet varit applicerbart. Det saknas uppgifter om antalet elever som nyttjar bolagets lokaler. Nyckeltalet är inte applicerbart och kommer ersättas av andra nyckeltal under 2024.
Operativa risker	**Risk för brott mot mänskliga rättigheter**	Risk för brott mot mänskliga rättigheter i och med bristande krav kring miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter i upphandlingar.	Enheten för Upphandling och inköp ska tillgodose verksamhetens inköpsbehov genom rättssäkra, effektiva och hållbara offentliga upphandlingar. Skolfastigheter utgår från kommunens hållbarhetspolicy men behöver under 2024 på ett tydligt sätt definiera vilka hållbarhetsmål och värderingar som ska gälla. Det har under 2023 inte kunnat arbetas med i tillräcklig hög utsträckning, främst på grund av resursbrist i bolaget. Det krävs även en kompetenshöjning internt gällande hållbarhetsfrågor.
Operativa risker	**Risk för försämrad eller ohälsosam fysisk eller psykosocial arbetsmiljö**	Nödvändiga rutiner och planer för hantering av avbrott och störningar saknas, är okända eller oprövade. Det gör att ett avbrott i informationsförsörjningen medför stora störningar i produktionen och svårigheter vid återgång till normal verksamhet.	Under 2024 kommer rutiner och planer för hantering av avbrott och störningar arbetas fram.
Omvärlds-risker	**Risk för personalbrist**	Uppsala växer och arbetsmarknaden förändras och blir mer konkurrensutsatt. Det finns risk att Skolfastigheter inte hittar resurser i rätt tid och med rätt kompetens.	Skolfastigheter samarbetar med rekryteringsföretag för att kunna rekrytera i den takt som behövs. Avtal finns också med bemanningsföretag för att lösa akuta såväl som tillfälliga behov av bemanning. En utökning av HR-funktionen har skett för att kunna hantera fler rekryteringar internt och arbeta med att utveckla och förbättra rekryteringsprocessen. Skolfastigheter har erbjudit praktik inom flera olika yrkeskategorier, vilket kan bidra till att en bygga relation med framtida anställda. Skolfastigheter tittar också alltid på möjligheten att anställda praktikanter efter att praktiken avslutats, om det är relevant. Skolfastigheter arbetar ständigt med att utveckla attraktiva förmåner till anställda. Under 2023 beslutade bolagsledningen att införa löneväxling mot pension som en ny förmån. Bolaget arbetar också med trivsel och en god arbetsmiljö för anställda, vilket är viktiga faktorer i valet av arbetsgivare.
Omvärlds-risker	**Risk för fördröjningar i våra byggprojekt**	Risk för att inte kunna leverera enligt avtalad kostnad, tid och kvalitet på grund av brist på resurser och kompetens. Detta kan gälla både interna och externa aktörer som leverantörer och entreprenörer.	Skolfastigheter strävar efter att vara en attraktiv byggherre och arbetsgivare som kan locka och behålla rätt kompetens och resurser. Under 2023 har bolaget påbörjat en omställning från att främst anlita externa projektledare till att ha interna projektansvariga. Det har redan lett till bättre resultat i fråga om kostnadskontroll och kundnöjdhet.

Årsredovisning

Foto: Markus Haukkala /Skolfastigheter

Skolfastigheters investeringar i fastighetsbeståndet uppgick 2023 till 1 148 mnkr (899 mnkr). Hyresintäkterna uppgick till 895 mnkr (792 mnkr), vilket är en ökning med 103 mnkr från 2022. 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 iform av drift, underhåll och nybyggnationer. Kostnader för fastighetsdrift och administration för perioden uppgick till 284 mnkr (241 mnkr) medan kostnaderna för reparationer och underhåll ökade med 4 mnkr jämfört med föregående år och uppgick till 41 (37) mnkr.

Innehåll

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse 35

Resultaträkning 39

Balansräkning 40

Kassaflödesanalys 42

Noter 43

- Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 43
- Not 2 Leasingavtal – leasegivare 45
- Not 3 Fastighetskostnader 45
- Not 4 Leasingavtal 46
- Not 5 Arvode till revisorer 46
- Not 6 Anställda och personalkostnader 46
- Not 7 Förvaltningsfastigheter 47
- Not 8 Inventarier, verktyg och installationer 48
- Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 48
- Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter 48
- Not 11 Bokslutsdispositioner 49
- Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt 49
- Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader 50
- Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar 50
- Not 15 Fordringar hos koncernföretag 50
- Not 16 Andra långfristiga fordringar 50
- Not 17 Checkräkningskredit - koncernkonto 51
- Not 18 Övriga fordringar 51
- Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 51
- Not 20 Antal aktier och kvotvärde 51
- Not 21 Disposition av vinst eller förlust 51
- Not 22 Obeskattade reserver 52
- Not 23 Uppskjuten skatteskuld 52
- Not 24 Långfristiga skulder 52
- Not 25 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster 52
- Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 53
- Not 27 Övriga ej kassapåverkande poster 53
- Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut 53

Underskrifter 54

Revisionsberättelse 55

- Rapport om årsredovisningen 55
- Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar 56
- Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten 56

Foto: Mostphotos

Styrelse och verkställande direktör för Uppsala kommun Skolfastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 146 (141) fastigheter. Våra förvaltade lokaler innehåller totalt 232 (233) kontrakt varav 183 (182) är tecknade med Uppsala kommun och 49 (51) kontrakt avser externa hyresgäster. Beståndet består totalt av cirka 493 800 (476 000) kvm uthyrningsbar area. Övriga hyresgäster hyr cirka 17 700 (18 900) kvm eller 3,6 (4) procent av uthyrd yta. Av hela beståndet var 0,15 (0,16) procent vakant och uthyrningsbart.

Investeringar och underhåll

Under 2023 har Skolfastigheter genomfört investeringar i ny-, till- och ombyggnationer till ett upparbetat värde om 1 148 mnkr (899 mnkr). Detta motsvarar en högre investeringsvolym om 249 mnkr jämfört med föregående år.

Ny-, till- och ombyggnationer

Fördelat per kategori så har ny-, till- och ombyggnationsprojekten ett upparbetat värde om 778 mnkr (677 mnkr) vilket är 147 mnkr högre än föregående år. Ökningen beror främst på att flera av bolagets större investeringsprojekt har befunnit sig i produktion under året.

Bland dessa återfinns:

- Rosendals skola (skola för 750 elever, beräknas klar HT 2024)
- Gottsundaskolan och idrottshall (skola för 720 elever med idrottshall, beräknas klar HT 2024)
- Brantingsskolan (skola för 720 elever, färdigställd 2023)
- Kvarngärdesskolan och idrottshall (skola för 990 elever med idrottshall, beräknas klar HT 2025)
- Jälla idrottshall
- Stadsskogens förskola (förskola för 144 barn, beräknas klar HT 2025)
- Österledens förskola (förskola för 144 barn, färdigställd 2023)

Följande nyproduktioner blev färdigställda under året:

- Brantingsskolan. Skolan är inflyttad men entreprenaden kan inte helt avslutas tills pågående process med entreprenören avseende ersättning är avgjord. Brantingskolan är inne i den ekonomiska slutregleringen. Entreprenören och Skolfastigheter har olika syn på vad slutkostnaden ska vara då projektet innehåller flera aspekter som behöver genomarbetas innan en överenskommelse träffas. Projektet bedömer att budget om 495 mnkr kommer hållas.
- Österledens förskola
- Bullerbyns temporära lokaler
- Ärentunaskolans temporära lokaler

Underhåll och hyresgästanpassningar

Underhålls- och hyresgästanpassningsprojekt har under året ett upparbetat värde om 314 mnkr (220 mnkr) vilket är 94 mnkr mer än föregående år. Ökningen beror främst på att fler större underhålls- eller hyresgästanpassningsprojekt pågår parallellt jämfört med tidigare år.

Bland dessa återfinns nedanstående.

Bredablick

Komplett invändigt underhåll, komplettering av existerande brandcellsgränser och en utökning av ventilationen för att möjliggöra fler elever. Verksamheten har varit etappvis evakuerade under renoveringen.

Östra Stenhagenskolan

Underhåll av invändiga ytskikt i skolans ämnesalar, vissa gemensamma utrymmen och byte av fyra ventilationsaggregat. Kompletterat med byte av styr- och reglersystem.

Förskolan har genomgått en komplett renovering inklusive större anpassningar åt verksamheten. Förskolan utökas från tidigare tre avdelningar till fyra genom omdisponering av planlösning och flytt av vissa funktioner. Underhåll av de invändiga ytskikten, belysning och undertak samt samtliga installationer.

Lundellska skolan
Omläggning tätskikt på tak, ombyggnation av delar av taket samt byte av ventilation och styrsystem. I samband med renoveringen kommer även solceller förberedas.

Nya Stordammenskolan
Utökad ventilation med byte av styrcentral, elcentraler och byte av belysning. Utöver installationerna har även invändiga ytskikt i delar av skolan underhållits och undertak ersatts. Mindre delar av verksamheten har varit evakuerad etappvis.

Björkvallskolan *(kök/matsal)*
Komplett invändigt underhåll inklusive ytskikt och installationer. Verksamheten har varit evakuerad till tillfälliga lokaler under arbetet och mat har levererats till skolan.

Lyckebo förskola
Arbetet på Lyckebo förskola har fortsatt med invändigt underhåll av ytskikt och installationer i delar av förskolan samt omdisponering av planlösning på hyresgästens begäran. Verksamheten har delvis evakuerat inom fastigheten under arbetena.

Skolfastigheter har under året tecknat tre större entreprenadkontrakt för nybyggnation eller renovering

- Entreprenad avseende renovering av Ärentunaskolan
- Entreprenad avseende renovering av Björkvallsskolan
- Entreprenad gällande nybyggnation av Skyttelns förskola

Förvärv av mark och byggnader
Förvärv har under året ett upparbetat värde om 56 mnkr (2 mnkr) vilket är 54 mnkr mer än föregående år. Ökningen beror på förvärvet av Björklinge kyrkskola från Uppsala kommun. Skolan utgjorde för förvärvet en av de sista skolenheterna direktägd av Uppsala kommun i stället för Uppsala kommun Skolfastigheter AB. Utöver Björklinge kyrkskola har även förvärv gjorts av en tomt för byggnationen av Stadsskogens förskola, även detta förvärv gjorda av Uppsala kommun.

Internt

I januari 2023 tillträdde en till stora delar ny styrelse för Skolfastigheter. Introduktion och utbildning genomfördes för den nya styrelsen för att snabbt ge en bild av bolagets verksamhet samt dess möjligheter och utmaningar. Styrelsens arbete tillsammans med vd och bolagets ledningsgrupp har varit fruktsamt och löpt på bra under året.

Under 2023 har några större projekt slutförts och avslutats. Ett nytt fastighetssystem är på plats och allt arbete med våra fastigheter hanteras nu där - det förra systemet har avslutats. Det interna projektet Lätt att göra rätt, som har omfattat verksamhetsutveckling, kartläggning av processer och uppbyggnad av ledningssystemet för att systematisera och effektivisera Skolfastigheters rutiner, är också avslutat. Nu ingår ledningssystem och processarbete i det löpande arbetet.

Skolfastigheter har även under året bytt IT-driftmiljö från extern leverantör till Uppsala kommun. Med tanke på att alla medarbetare bytte ut sina datorer mot nya och fick nya konton fungerade bytet samt migreringen av data över förväntan. De flesta medarbetare kunde inom några dagar jobba fullt ut som tidigare med all sin data i behåll. Samtidigt som Skolfastigheter bytte IT-driftmiljö flyttade bolaget också till nya kontorslokaler. Flytten blev väldigt lyckad, då de nya lokalerna är mycket bättre anpassade till verksamhetens behov.

Femton nya medarbetare har rekryterats under året, och till de allra flesta vakanta tjänsterna har det varit högt kvalificerade sökanden – vilket är mycket glädjande.

Användning av finansiella instrument

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 7 000 (6 400) mnkr varav 6 400 (5 800) mnkr avser kommuninterna lån. Alla lån är amorteringsfria.

Räntorna är satta enligt marknadsmässiga villkor och majoriteten är fasta (20 av 21). Under året har nyupplåning tagits om 600 mnkr och den totala kostnaden för räntekostnader uppgick till 113 (66) mnkr. Ökningen om 47 mnkr beror på det ökade ränteläget för nyupptagna och refinanserierade lån.

Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 1,70 (1,10) procent.

För bolagets externa lån betalas en borgensavgift till Uppsala kommun, under 2023 har borgensavgift för två externa lån betalats om 1,8 mnkr.

Bolaget är anslutet till kommunkoncernens koncernkontosystem med en tilldelad limit. Under 2023 har denna utnyttjats. Denna limit kostar bolaget totalt 700 tkr exklusive räntekostnader.

Verksamhet och resultat

Resultatet från den löpande verksamheten uppgår till 181 (171) mnkr. Årets resultat efter finansnetto uppgår till 56 (100) mnkr.

Omsättningen uppgår till 895 (792) mnkr vilket är en ökning med 103 (89) mnkr från föregående år. Ökningen beror på uthyrning av förvärvade eller nyproducerade lokaler samt uthyrning av tillkommande moduler. Ökningen är dels en följd av indexreglering om nästan 11 procent av existerande hyresavtal.

Drift- och fastighetsadministrationskostnaderna för perioden uppgår till 284 (241) mnkr. Det är en ökning med 43 mnkr från föregående år. Ökat fastighetsbestånd, inhyrningskostnader för moduler och indexreglering på befintligt bestånd utgör den största skillnaden från föregående år.

Reparationer och underhåll uppgår till 41 (37) mnkr vilket är 4 mnkr mer än föregående år. Kostnaden för reparationer har stigit som en följd av fler felanmälningar och högre materialpriser än föregående år. Underhållskostnaderna ökar marginellt mot föregående år.

Hållbarhetsrapport

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav om upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolagets hållbarhetsredovisning återfinns på sidan 5-32.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

- större folkmängd och förändrad befolkningsstruktur
- miljö och klimatförändringar
- teknikutveckling, digitalisering och delaktighet
- globalisering och konkurrens
- ojämlikhet, levnadsförhållanden och folkhälsa
- värderingar, samhällsklimat och demokratins förutsättningar
- nya krav på beredskap och beslutsfattande.

Vikande demografisk utveckling för barn i yngre åldrarna baserat på både lägre inflyttning och färre nyfödda innebär för Skolfastigheters del att kommunens behov av nyproduktion sannolikt kommer revideras ned framöver. Detta kan komma att innebära en nedåtgående trend för utvecklingen av Skolfastigheters framtida rörelseresultat.

Rysslands invasion av Ukraina kan leda till ökade kostnader, materialbrist, inflation och räntehöjningar, vilket kan sänka tillväxttakten i ekonomin och på så sätt påverka Skolfastigheter. Ekonomins utveckling och Uppsala kommunkoncerns ekonomiska förutsättningar får också konsekvenser för kommunens invånare och verksamheter. Kostnadsökningarna för nyproduktion har dock avstannat men inte fallit tillbaka i någon större omfattning. Den fortsatta utvecklingen av konceptförskola och andra kostnadsminskande bolagsaktiviteter kommer därför fortsatt vara avgörande för att prisnivån på nya förskoleplatser ska vara på en nivå som möjliggör utökning när så behövs.

För Skolfastigheter innebär också det nya ramavtalet med kommunstyrelsen, som trädde i kraft i slutet av 2022, förändrade affärsförutsättningar. Det nya avtalet innebär ett ökat risktagande för Skolfastigheter kopplat till bolagets hyressättning vid nyproduktionen jämfört med tidigare samt, medför också ett utökat ansvar för att leverera ersättningslokaler i vissa sammanhang.

Skolfastigheter har en god översikt över vår fastighetsportfölj när det gäller ekonomiska och funktionella aspekter i fastighetsbeståndet, vilket vi ser som en styrka. Även om vi har god översikt över fastighetsportföljen som helhet, finns det dock enskilda fastigheter med bristfälliga data. Våra fastigheter behöver successivt kartläggas och anpassas för att möta ett förändrat klimat. Miljö- och klimatförändringar riskerar leda till ökade skadekostnader, men även att våra fastigheter i riskutsatta områden förlorar i värde.

Det finns stora förväntningar på automatisering, robotisering, digitalisering och AI. Det ger oss möjlighet att bättre anpassa våra produkter och tjänster men ställer också nya krav på hur ansvarsskyldighet, öppenhet och säkerhet kan garanteras. Krisberedskap och strategier för IT-säkerhet och digital trygghet är viktiga verktyg för att stärka säkerheten och kräver ett utvecklat arbete med kontinuitetshantering för vår verksamhet.

Den växande medvetenheten om och efterfrågan på hållbara lösningar och socialt ansvarstagande ställer höga krav på att minska vår miljöpåverkan och bidra till samhällsnyttan. Skolfastigheters högt satta mål för miljö och klimat kräver en fokuserad och gemensam kraftsamling. Miljö- och klimatperspektivet behöver inkluderas i verksamhetens alla led och vår affärs- och verksamhetsutveckling ska vara klimatdriven.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal anställda	92	87	90	86	83
Nettoomsättning	895 158	791 893	703 166	679 343	630 284
Balansomslutning	9 189 980	8 188 365	7 440 062	6 652 225	6 549 134
Resultat efter finansiella poster	56 208	99 637	81 721	161 956	88 693
Justerat eget kapital	1 456 679	1 330 845	1 132 630	1 054 947	899 743
Avkastning på eget kap. (%)	3,9	7,7	7,2	15,4	9,9
Investeringar	1 148 042	898 671	933 166	546 246	570 692
Soliditet (%)	15,8	15,9	15,2	15,9	13,7

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	411 882	125 101	**1 085 433**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			125 101	-125 101	**0**
Årets resultat				119 151	**119 151**
Belopp vid årets utgång	**10 000**	**538 450**	**536 983**	**119 151**	**1 204 584**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	536 982 725
överkursfond	538 450 000
årets vinst	119 151 203
	1 194 583 928
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	1 194 583 928
	1 194 583 928

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

Resultaträkning

Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	2	895 158	791 893
Övriga rörelseintäkter		45 889	35 656
		941 047	**827 549**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-324 707	-277 796
Övriga externa kostnader	4, 5	-91 941	-69 128
Personalkostnader	6	-69 244	-63 806
Av-/ nedskrivningar	7, 8	-274 186	-246 295
		-760 080	**-657 025**
Rörelsens resultat	9	**180 967**	**170 524**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		306	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-125 065	-70 902
		-124 759	**-70 887**
Resultat efter finansiella poster		**56 208**	**99 637**
Bokslutsdispositioner	11	66 495	40 526
Resultat före skatt		**122 703**	**140 163**
Skatt på årets resultat	12, 13	-3 552	-15 062
Årets resultat		**119 151**	**125 101**

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	6 002 726	5 540 119
Inventarier, verktyg och installationer	8	545 683	455 744
Pågående nyanläggningar	14	1 999 368	1 713 587
		8 547 777	**7 709 450**
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	15	263 312	150 617
Andra långfristiga fordringar	16	98 966	0
Summa anläggningstillgångar		**8 910 055**	**7 860 067**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		201	210
Fordringar hos koncernföretag		0	241
Aktuella skattefordringar		10 696	12 174
Fordran koncernkonto	17	0	10 038
Övriga fordringar	18	254 609	291 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	14 419	13 688
		279 925	**328 298**
Summa omsättningstillgångar		**279 925**	**328 298**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 189 980**	**8 188 365**

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		536 983	411 882
Årets resultat		119 151	125 101
		1 194 584	**1 075 433**
Summa eget kapital		**1 204 584**	**1 085 433**
Obeskattade reserver	22	317 500	271 300
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13, 23	93 029	88 527
Summa avsättningar		**93 029**	**88 527**
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut	25	200 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun	25	5 500 000	5 200 000
Summa långfristiga skulder		**5 700 000**	**5 800 000**
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit - koncernkonto	17	140 939	0
Skulder till kreditinstitut	25	400 000	0
Förskott från kunder		0	1 857
Leverantörsskulder		237 417	172 526
Skulder till koncernföretag		659	1 843
Skulder till Uppsala kommun	25	1 020 868	741 944
Övriga skulder		2 705	2 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	72 279	22 615
Summa kortfristiga skulder		**1 874 867**	**943 105**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 189 980**	**8 188 365**

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		180 967	170 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		274 189	246 295
Övriga ej kassapåverkande poster	27	35 529	28 486
Erhållen ränta		306	0
Erlagd ränta		-125 065	-70 887
Betald skatt		2 429	38
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**187 388**	**203 932**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och placeringar		159 589	65 200
Förändring av leverantörsskulder		64 891	51 468
Förändring av kortfristiga skulder		166 868	-97 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**759 703**	**393 497**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 148 042	-898 671
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 148 042**	**-898 671**
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring lån		600 000	600 000
Förändring av långa fordringar		-211 661	-94 826
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**388 339**	**505 174**
Årets kassaflöde		**0**	**0**

Noter

Not 1
Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter redovisas i den perioden hyran avses.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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 obekväm arbetstid. Bonusbaserad ersättning eller ersättning i form av finansiella instrument utgår inte. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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

Justerat eget kapital
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt.

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

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

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

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

Not 2 Leasingavtal – leasegivare

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

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

	2023	2022
Leasingavtal – leasegivare		
Inom ett år	172 800	876 617
Senare än ett år men inom fem år	1 564 082	1 988 636
Senare än fem år	1 727 778	875 576
	3 464 660	**3 740 829**
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	895 158	791 893
	895 158	**791 893**

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift inklusive fastighetsadministration	283 702	241 272
Reparation och underhåll	41 005	36 524
	324 707	**277 796**

Not 4 Leasingavtal

Under året har avtal gällande operationell leasing av bilar ingåtts.
Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 5 420 tkr (4 417 tkr).
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	6 881	4 475
Senare än ett år men inom fem år	22 200	21 701
Senare än fem år	8 814	10 405
	37 896	**36 580**

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 föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	230	200
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	74	155
Skatterådgivning	110	100
Lekmannarevision	70	70
Övriga tjänster	56	80
	540	**605**
Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	1 252	294
	1 252	**294**

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	29	32
Män	63	55
	92	**87**
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 704	1 548
Avgångsvederlag tidigare verkställande direktör	0	-70
Avgångsvederlag chefer	2 755	0
Övriga anställda	50 501	43 923
Aktivering eget arbete	-13 877	-3 761
	41 084	**41 640**
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	528	788
Pensionskostnader för övriga anställda	6 242	4 311
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 571	14 304
	23 342	**19 404**
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**64 426**	**61 043**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	50%	43%
Andel män i styrelsen	50%	57%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	19%	37%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	81%	63%

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

	2023	**2022**
Ingående anskaffningsvärden	6 941 836	6 614 843
Inköp	56 165	3 183
Försäljningar/utrangeringar	-48 966	-38 848
Omklassificeringar	663 496	362 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**7 612 531**	**6 941 836**
Ingående avskrivningar	-1 357 249	-1 164 118
Försäljningar/utrangeringar	17 854	11 054
Årets avskrivningar	-222 942	-204 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 562 337**	**-1 357 249**
Ingående nedskrivningar	-44 468	-42 633
Återförda nedskrivningar	10 000	35 165
Årets nedskrivningar	-13 000	-37 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-47 468**	**-44 468**
Utgående redovisat värde	**6 002 726**	**5 540 119**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	6 002 726	5 540 119
Verkligt värde	11 910 067	11 054 674

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 2024 års prognostiserade kassaflöden vilka utgår från kontrakterade hyror 2024 och framåt.

Bolaget måste ha godkännande av kommunfullmäktige vid köp och försäljning av förvaltningsfastigheter.

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	618 636	515 472
Inköp	3 348	8 007
Försäljningar/utrangeringar	-6 108	-1 114
Omklassificeringar	139 252	96 271
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**755 128**	**618 636**
Ingående avskrivningar	-162 892	-123 038
Försäljningar/utrangeringar	1 691	422
Årets avskrivningar	-48 244	-40 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-209 445**	**-162 892**
Utgående redovisat värde	**545 683**	**455 744**

Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	3,00%	4,00%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	97,00%	97,00%

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till Uppsala kommun	120 133	65 179
Räntekostnader till kreditinstitut	4 840	5 703
Övriga räntekostnader och avgifter	92	19
	125 065	**70 902**

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållet koncernbidrag	-112 695	-94 826
Överavskrivningar inventarier	46 200	54 300
	-66 495	**-40 526**

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	475	0
Justering avseende tidigare år	475	0
Förändring av uppskjuten skatt	-4 502	-15 062
Totalt redovisad skatt	**-3 552**	**-15 062**

Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
		Belopp		**Belopp**
Redovisat resultat efter finansiella poster		56 208		99 637
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-11 579	20,6	-20 525
Ej avdragsgilla kostnader	20,6	-76	20,6	-21
Ej skattepliktiga intäkter	20,6	63	20,6	3
Bokföringsmässiga avskriv. på byggnader	20,6	-46 529	20,6	-42 415
Skattemässiga avskriv. på byggnader	20,6	40 117	20,6	36 272
Nedskrivning byggnader	20,6	-618	20,6	-378
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	20,6	0	20,6	13 243
Direktavdrag skattemässig reparation	20,6	32 720	20,6	20 521
Uppskjuten skatt avs. temporära skillnader	20,6	-4 502	20,6	-15 062
Skatt hänförlig till tidigare år	20,6	475	20,6	0
Effekt av koncernbidrag	20,6	-23 215	20,6	-19 534
Överavskrivningar inventarier	20,6	9 517	20,6	11 186
Skattemässig utrangering	20,6	4 484	20,6	5 052
Bokföringsmässig utrangering	20,6	-6 409	20,6	-5 725
Skattereduktion	20,6	2 000	20,6	2 322
Redovisad effektiv skatt	**6,32**	**-3 552**	**15,12**	**-15 062**

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023

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

2022

Temporära skillnader	**Uppskjuten skattefordran**	**Uppskjuten skatteskuld**	**Netto**
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-15 062	-15 062
	0	**-15 062**	**-15 062**

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	**Redovisas i resultaträk.**	**Belopp vid årets utgång**
Skattepliktiga temporära skillnader	-88 527	-4 502	-93 029
	-88 527	**-4 502**	**-93 029**

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	1 713 587	1 285 035
Upparbetat under året	1 088 529	887 481
Omklassificeringar	-802 748	-458 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 999 368**	**1 713 587**
Utgående redovisat värde	**1 999 368**	**1 713 587**

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	150 617	55 791
Tillkommande fordringar	112 695	94 826
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**263 312**	**150 617**
Utgående redovisat värde	**263 312**	**150 617**

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	**2022-12-31**
Investeringsmoms	98 966	0
	98 966	**0**

Not 17 Checkräkningskredit - koncernkonto

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	400 000	350 000
Utnyttjad kredit uppgår till	140 939	220 921

Not 18 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Investeringsmoms	120 326	287 294
Saldo på skattekonto	1 734	1
Moms	132 549	4 653
	254 609	**291 947**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	14 419	13 688
	14 419	**13 688**

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	10 000	1 000
	10 000	

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	536 983
överkursfond	538 450
årets vinst	119 151
	1 194 584
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 194 584
	1 194 584

Not 22 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	317 500	271 300
	317 500	**271 300**

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	88 527	73 465
Årets avsättningar	4 502	15 062
Belopp vid årets utgång	**93 029**	**88 527**

Not 24 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	200 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun	4 500 000	3 700 000
	4 700 000	**4 300 000**
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till Uppsala kommun	1 000 000	1 500 000
	1 000 000	**1 500 000**

Not 25 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7 000 mnkr (6 400 mnkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	5 500 000	5 200 000
Skulder till kreditinstitut	200 000	600 000
	5 700 000	**5 800 000**
Kortfristiga skulder		
Skulder till Uppsala kommun	900 000	600 000
Skulder till kreditinstitut	400 000	0
	1 300 000	**600 000**

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna semesterlöner	3 912	3 367
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	1 229	1 036
Upplupna räntekostnader	2 514	2 508
Upplupna kostnader avgångsvederlag	2 331	0
Upplupna kostnader	62 293	15 704
	72 279	**22 615**

Not 27 Övriga ej kassapåverkande poster

	2023-12-31	2022-12-31
Utrangering	35 528	28 486
	35 528	**28 486**

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Hanna Victoria Mörck
Ordförande

Jonas Petersson
Vice ordförande

Andreas Larsson

Göran Hedefalk

Babiker El-Obeid

Kristina Paldanius Engström

Mats B Andersson

Maris Rasul

Maria Nilsson

Mikael Carstensen
Verkställande direktör

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

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

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB för år 2023 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-32. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 35-54 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 5-32. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala Kommun Skolfastigheter AB.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information, Hållbarhetsredovisning, än årsredovisningen och återfinns på sidorna 5-32. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 5-32 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget

Omslagsbild Brantingsskolan,
foto: Alex Giacomini /Lilla produktionsbolaget

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

www.skolfastigheter.se

SKOLFASTIGHETER – EN DEL AV UPPSALA KOMMUN

SKOL FASTIG HETER

Lägger grunden. Byggar framåt.