

Årsredovisning 2018

Uppsala kommun Skolfastigheter AB



Lägger grunden. Bygger framtiden.

VD har ordet

2018 har varit ett händelserikt år för Skolfastigheter. Nya förskolor och skolor har invigts med drygt 1 400 nya platser för barn i Uppsala. Vårt hållbarhetsarbete har utvecklats i flera riktningar och vi har blivit flera. Nu är vi ett sjuttiototal medarbetare som har kompetens och vilja att ge Uppsalas barn och unga en trygg och bra framtid.

En av årets höjdpunkter var invigningen av nya Tiunda skola och förskola där vi tagit höjd för såväl dagens som morgondagens krav på pedagogiska lokaler. I källaren står Skandinaviens första anläggning med miljövänliga saltvattenbatterier som ska lagra överskottet av solenergi från panelerna på skolans tak.

Batterierna är resultatet av ett av många, lyckade samarbeten med STUNS Energi. Vi ser fram emot att få fortsätta det samarbetet i nya, innovativa projekt för en hållbar framtid.

Under året har vi också firat 5-årsjubileum. Ett bolag som började med en handfull anställda har vuxit till drygt 70 medarbetare. Vi har nu de resurser på plats som behövs för att kunna jobba långsiktigt och proaktivt, vilket behövs i ett Uppsala som växer så det knakar i fogarna.

Det är tack vare medarbetarnas kompetens och engagemang som Skolfastigheter kan se fram emot nya utmaningar i det viktiga uppdraget att skapa pedagogiska lokaler för barn och unga i ett hållbart Uppsala.

Annelie Johansson

VD på Skolfastigheter



Annelie Johansson
Foto: Göran Ekeberg

Innehåll

Fastighetsbolag i kommunens tjänst.....	3
Händelser under året.....	6
Steg för steg mot en ny skola.....	8
Trygga utemiljöer där alla kan vara med	10
Förvaltning med ansvar för framtiden.....	12
Vi är Skolfastigheter	16
Grindstugan – en nära förskola.....	18
Årsredovisning	19
Styrelsen	39
Ledningsgruppen.....	39

Fastighetsbolag i kommunens tjänst

Uppsala kommun Skolfastigheter AB förser kommunen med pedagogiska lokaler för barn och unga. Större delen av kommunens skolor och förskolor ägs och förvaltas av oss. Vi bygger också nytt på beställning av kommunstyrelsen via stadsbyggnadsförvaltningen. Vår vision är att bli bäst i klassen på trygga och hållbara lärmiljöer.

Skolfastigheter äger 132 fastigheter med förskolor, grundskolor och gymnasieskolor som vi underhåller, förvaltar och utvecklar. På varje fastighet kan det finnas flera byggnader med olika verksamheter, till exempel både skola, förskola och fritids. Vårt fastighetsbestånd växer i takt med kommunens behov av fler pedagogiska lokaler för att möta befolkningsökningen i Uppsala.

Uppsala kommun är vår största hyresgäst och står för 96 % av omsättningen. Vi har också privata hyresgäster, oftast förskolor som drivs i privat regi.

Fastigheterna är värderade till 6,4 miljarder kronor.

Vårt uppdrag

Som kommunalt bolag följer vi Uppsala kommuns inriktningsmål och kommunens policyer. Kommunen har också antagit övergripande ägardirektiv för de kommunala bolagen som ställer krav på vad vi ska uppnå och hur vi ska arbeta. Dessutom finns särskilda ägardirektiv för Skolfastigheter.

I vår affärsplan berättar vi hur vi ska arbeta för att uppfylla kraven i ägardirektiven, policyer för Uppsala kommun-koncern¹ och Uppsala kommuns inriktningsmål.²

Övergripande ägardirektiv

De övergripande ägardirektiven är gemensamma för de kommunala bolagen i koncernen Uppsala Stadshus AB, exempelvis:

- Bolagen ska verka för värdeskapande samarbeten inom bolags- och kommunkoncernen.
- Bolagen ska arbeta med klimatdriven affärsutveckling och energieffektiviseringar.
- Bolagen ska stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda.
- Bolagen ska bidra till en hållbar utveckling genom att använda gröna obligationer där det är tillämpligt.
- Bolagen ska sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.

Fakta:

- Skolfastigheter bildades 2013
- Vi förvaltar 445 800 kvadratmeter
- Vakansgrad* 1,23 % varav 0,95 % är planerad ombyggnation
- Omsättning 562 miljoner kronor
- Investeringar 807 miljoner kronor
- 44 stycken nytecknade hyreskontrakt har upprättats under året

* Vakansgrad anger hur stor andel av våra fastigheter som för tillfället inte har någon verksamhet eller står tomma.

Bolagsspecifika ägardirektiv för Skolfastigheter

- Bolaget ska tillsammans med kommunstyrelsen och utbildningsnämnden arbeta fram samverkansmodeller för kostnads- och energieffektiva, ändamålsenliga lokallösningar.
- Bolaget ska ha en ledande roll i att planera och genomföra utbyggnaden av pedagogiska fastigheter för ett växande Uppsala och ta särskilt ansvar för att erbjuda lokaler av god kvalitet och med konkurrenskraftiga hyror.
- Bolaget ska utgå från det generella lokalprogrammet för funktions- och kvalitetskrav för kommunala verksamhetslokaler.
- Bolaget ska arbeta för att skapa hälsosamma utbildningslokaler, bland annat i enlighet med beslutet om giftfria förskolor.

¹ Exempel på styrdokument som Skolfastigheter beaktar är kommunens policy för hållbar utveckling, finanspolicy samt upphandlingspolicy.

² Läs mer om policyn och inriktningsmålen på www.uppsala.se



Skolfastigheters affärsplan

Skolfastigheter arbetar utifrån fyra fokusområden: kund, medarbetare, hållbarhet och ekonomi. Under 2018 har vi utvecklat de olika områdena på flera sätt.

Kund

Vi har arbetat med utveckling av konceptförskolor, uppföljning av projektportfölj samt ökad tydlighet mellan oss, vår beställare och kunden. Vi har även följt upp resultaten från föregående kundundersökning.

Medarbetare

Vi har arbetat med vår HR-strategi samt utökat vår verksamhet med en rad nya kompetenser. Även 2018 års medarbetarundersökning genomfördes och följdes upp.

Hållbarhet

Arbetet för giftfria skolor och förskolor, energieffektivisering och jämställda utemiljöer har varit i fokus. Vi har också genomfört kompetenshöjande insatser inom hållbarhet för våra medarbetare.

Ekonomi

Under året har vi arbetat med utveckling av systemstöd, internkontroll och rutiner för avtalsuppföljning.

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



Foto: Jeanette Hägglund

För en hållbar framtid

2017 fick Skolfastigheters medarbetare i en intressentdialog värdera vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för vår verksamhet.

Under 2018 har vi också frågat våra ägare, hyresgäster och kunder för att även få deras perspektiv på vår verksamhet. Hänsyn har också tagits till lagkrav.

Skolfastigheters ledningsgrupp har gått igenom svaren och ställt dem i relation till vår affärsstrategi samt till

ekonomisk, social och miljömässig påverkan. Resultatet blev en väsentlighetsanalys där vi listar prioriterade hållbarhetsfrågor för Skolfastigheter, se bild på nästa sida.

Vi har bara påbörjat arbetet med vår väsentlighetsanalys. Under kommande år fortsätter vi att utveckla våra hållbarhetsmål och uppföljningar.

Väsentlighetsanalys resultat

Hållbar förvaltning

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



Attraktiv arbetsgivare

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



Verka för mänskliga rättigheter

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



Affärsetiskt agerande

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



2015 antogs 17 Globala mål för hållbar utveckling i FN. Av dem är det främst åtta mål som Skolfastigheters arbete har störst påverkan på.³

Riskbedömningar

Vi avser att under kommande åren arbeta vidare med att ta fram riskanalyser inom våra väsentliga områden: hållbar förvaltning, mänskliga rättigheter, attraktiv arbetsgivare och affärsetik.

³ Läs mer om de globala målen på www.globalamalen.se/

Händelser under året

Vi har haft ca 180 förvaltningsprojekt igång under året, till exempel renoveringar, anpassningar, nya fettavskiljare och trygghetsåtgärder.

Under 2018 har vi producerat 1 170 nya skolplatser och 288 förskoleplatser i Uppsala kommun.

December 2018

- Inflyttning i Ramsta skola.

November 2018

- Installation av ny pelletspanna i Skyttorp.
- Inflyttning i Parkens förskola.
- Skolfastigheter medverkar i Brandskyddsföreningens konferens Skolan brinner.

Oktober 2018

- Rivning av Brantingsskolan påbörjas.
- Taklagslunch på den nya förskolan Grindstugan i Rosendal.
- Vi deltar i konferens Building Sustainability 2018.
- Renovering och anpassning av Kims förskola klar.

September 2018

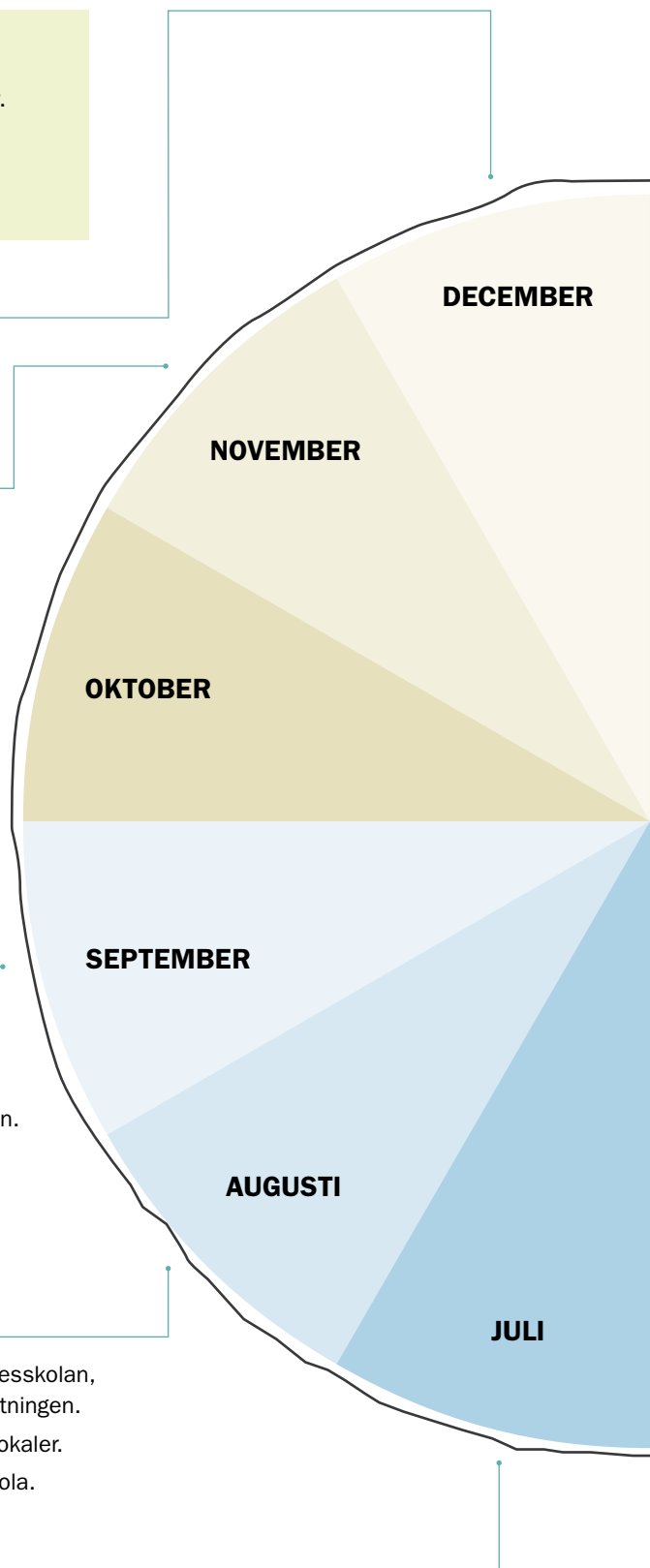
- Invigning av Lindbackens skola samt av utemiljön på Liljeforsskolan.
- Solenergianläggningen på Katedralskolan sätts i drift.

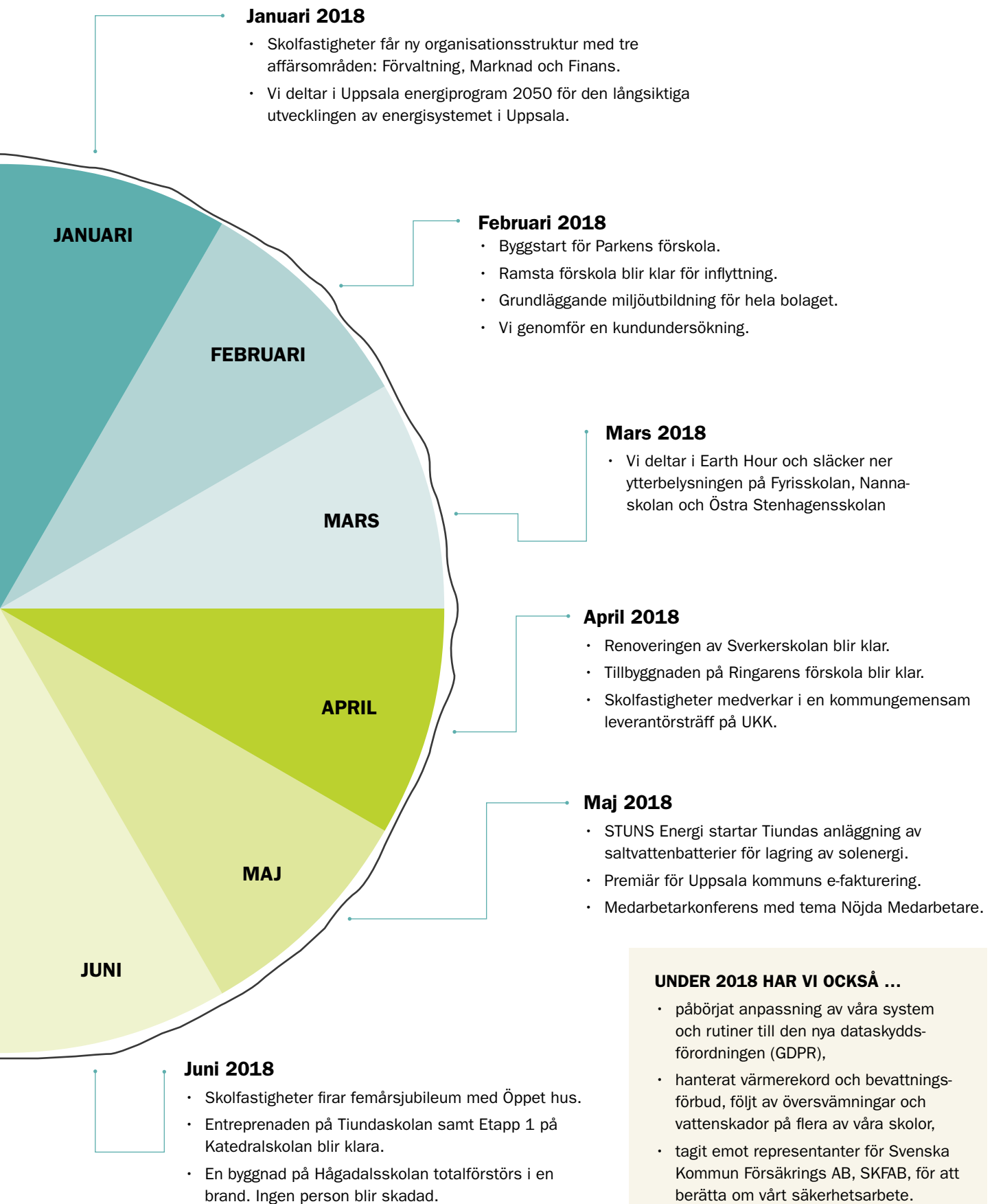
Augusti 2018

- Skolfastigheter jobbar för att öka tryggheten på Kvarngårdesskolan, i samarbete med skolan, polisen och stadsbyggnadsförvaltningen.
- Inflyttning i Sävja förskolas nyrenoverade och anpassade lokaler.
- Invigningar av Jumkils skola och av Tiunda skola och förskola.

Juli 2018

- Semestrar.





Tiunda skola och förskola. Foto: Alex Giacomini/Lilla Produktionsbyrån



Steg för steg mot en ny skola

Det är en lång väg från behov till färdig skola eller förskola. Skolfastigheter använder en så kallad stegavtalsmodell för större ny- och ombyggnadsprojekt. Att ta ett steg i taget skapar goda förutsättningar för att slutresultatet blir så bra som möjligt.

Det börjar med ett behov...

När Uppsala kommun ska bygga en ny skola sker det i samarbete mellan Skolfastigheter, utbildningsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen. Ofta är det utbildningsförvaltningen som flaggar för ett behov, men det kan också vara stadsbyggnadsförvaltningen som behöver förse ett nytt bostadsområde med pedagogiska lokaler eller Skolfastigheter som vill renovera en fastighet.

Behovet av pedagogiska lokaler i Uppsala kommun beskrivs i den årliga, strategiska lokalförsörjningsplanen som tas fram av stadsbyggnadsförvaltningen. Planen fastställs av utbildningsnämnden och beslutas av kommunstyrelsen.

...som blir en beställning...

När kommunstyrelsen fastställt lokalförsörjningsplanen kan stadsbyggnadsförvaltningen lägga en beställning hos Skolfastigheter. Först då kan vi börja med arbetet, som sker i en stegmodell som i fyra steg beskriver olika skeden i projekten.

För varje steg får Skolfastigheter en beställning från kommunstyrelsen via stadsbyggnadsförvaltningen. Varje steg ska vara avslutat och slutredovisat innan Skolfastigheter

får en beställning på nästa steg. Inför varje steg ska Skolfastigheter uppskatta kostnaden för stegets genomförande.

...som blir en skola eller förskola

Under projektets gång är det många beslut som ska fattas. Vissa processer driver vi själva, andra processer ligger hos andra instanser, som planprocesser och bygglovshandläggning.

Steg 4 tar längst tid i en nybyggnation. Vi räknar med 12-36 månader, beroende på projektets storlek.

Roller och ansvar

- Utbildningsförvaltningen samordnar verksamheternas lokalbehov och krav på utformning.
- Stadsbyggnadsförvaltningen, som tar fram en strategisk lokalförsörjningsplan för pedagogiska lokaler, är beställare hos Skolfastigheter.
- Skolfastigheter ska bygga, förvalta, förvärva, avyttra och äga skolfastigheter.

Stegavtal



Behov



Förstudie

Steg 1:

Utredningsskede/förstudie. Vi utreder förutsättningarna och sätter dem i relation till beställningen.

Steg 2:

Förslagshandlingsskede. Vi fördjupar utredningarna och tar fram en första tidsplan och kostnadsuppskattning. Vi tar även fram en hyresindikation som vi förmedlar till vår hyresgäst, stadsbyggnadsförvaltningen.



Fördjupade utredningar



Planlösning



Ritningar och detaljerad tidsplan



Upphandling



Bygglöv

Steg 3:

Projektering. Här planeras byggnaden in i minsta detalj. Vi handlar upp entreprenörer och konsulter enligt lagen om offentlig upphandling, LOU.

I våra projekteringsanvisningar anger vi de tekniska krav vi har på våra projekt. Vi ställer krav på att alla nybyggnationer ska certifieras enligt miljöbyggnad silver.

Vi gör en kostnadsuppskattning och ger en offert på blivande hyra till stadsbyggnadsförvaltningen.



Skolan byggs

Steg 4:

Produktion. Här sker det praktiska arbetet med markarbeten och byggnation.



Inflyttning

När produktionsfasen är klar tar vi fram hyresavtal och lämnar över projektet till kommunstyrelsen via stadsbyggnadsförvaltningen. Barnen och verksamheten flyttar in.

Projektet avslutas. Skolfastigheter ansvarar för att förvalta fastigheten på ett ansvarsfullt sätt, se s. 12–15.

Trygga utemiljöer där alla kan vara med

Utemiljöerna på skolor och förskolor är en viktig del i planeringen. De ska vara trygga, tillgängliga för alla och kunna användas både pedagogiskt och för rekreation.

Vi följer säkerhetsanvisningar för exempelvis belysning, hur vi utformar trygga zoner för hämtning och lämning av barn, transporter och annan trafik i anslutning till våra fastigheter.

Allas lika värde gäller även utomhus

Ett spännande projekt under 2018 var studien av utemiljöer ur ett jämställdhetsperspektiv. Studien kan betraktas som ett pilotprojekt där en av våra skolgårdar studerades.

Utgångspunkten var att alla barn ska ha samma möjlighet att leka och umgås, oavsett funktionshinder eller könstillhörighet. Vi såg att den granskade skolgården uppfyllde stora delar av de förutsättningar som krävs för en jämställd skolgård, men kan också konstatera att många andra skolgårdar inte gör det. En viktig insikt som vi tar med oss i framtida planering av våra ute- och lekmiljöer. Läs hela rapporten på vår webbplats⁴.

Skolgårdar en del av närmiljön

Uppsalaborna blir fler och fler och många ska samsas om en begränsad yta. När vi planerar nya skolgårdar arbetar vi för att göra dem till en del av närmiljön för kringboende.



Barns rättigheter

Skolfastigheter ska i sin verksamhet utgå från de grundläggande principerna som alltid ska beaktas enligt FNs barnkonvention:

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde.
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn.
- Alla barn har rätt till liv och utveckling.
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och får den respekterad

Ett exempel på det är Tiunda där skolgården bjuder in till lek och spel även efter skoltid. Ett annat exempel är utemiljön på Liljeförsskolan som fått en parkour-bana i samband med upprustning av skolgården 2018. Skolans elever och personal deltog i processen och kom med idéer och önskemål. Den nya skolgården bidrar till fysisk aktivitet. Samtidigt har skolgården blivit en ny träffpunkt för leksugna i området.



Victoria Wirén

Projektledare
och landskapsarkitekt

Vad är viktigt att tänka på under förstudieskedet i projektet?

I det tidiga skedet i projektet läggs grunden för hela projektets genomförande. Det är därför viktigt att identifiera frågeställningar och hitta en bra struktur för att skapa goda förutsättningar att ta projektet i mål.

Vad är bäst med ditt arbete?

Att samverka med andra, lösa problem och ansvara för projekt där vi tillsammans ska komma fram till en lösning som vi kan leverera är fantastiskt roligt.

Hur kan vi bli bättre på att skapa bra utemiljöer?

För att säkra barns tillgång till goda utemiljöer är det viktigt att frågorna kring detta finns med i planeringen på alla nivåer – från översiktsplaneringen till detaljplaneringen, ansökan om bygglov och själva genomförandet.

Jag tror att vi i framtiden kommer att planera och bygga skolor utifrån ett multifunktionellt tänk. Genom att se över hur vi nyttjar skolbyggnader och utemiljöer idag kan vi i framtiden hitta lösningar på ett samnyttjade som skapar positiva förutsättningar för samhället.

⁴skolfastigheter.uppsala.se/Vara-fastigheter/Hallbarhet/

Skolfastigheters mål och resultat

Kund

Nyproduktionskostnad:

- Förskola 33 tKr/kvm BTA⁵

Resultat: Tiunda förskola och Jumkils förskola hade ett snitt på 33 tKr/kvm BTA

- Skola 34 tKr/kvm BTA

Resultat: Tiunda skola, Lindbackens skola och Jumkils skola hade ett snitt på 29 tKr/kvm BTA

Hållbarhet

Nybyggnation ska certifieras enligt miljöbyggnad silver

Resultat: Två nya projekt har registrerats för certifiering under året och ett projekt, Grindstugans förskola, har klarat en preliminär certifiering under 2018. Vi har nu totalt två projekt som har klarat en preliminär certifiering samt fyra projekt som är registrerade för certifiering (Läs mer om certifiering på s. 18)

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

Resultat: Vi har avslutat sju större nybyggnads- och ombyggnadsprojekt i 2018, varav fem miljöprövades.

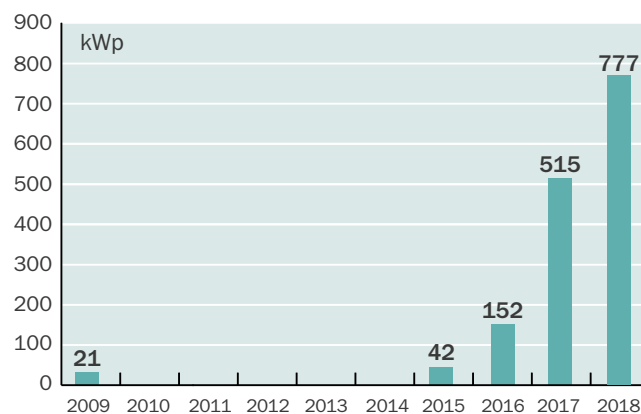
80 % av använda produkter uppfyller kravet på rekommenderat eller accepterat enligt Byggvarubedömningen.

Resultat: Av de fem projekt som genomförde miljöbedömning på byggvaror och produkter fanns det tre som levde upp till målet. (Läs mer om vårt arbete med giftfria skolor på s. 18)

Installera solenergi för en produktion av minst 1,5 MWh fram till 2020.

Resultat: Skolfastigheter ska i samband med nyproduktion eller större renoveringar installera solenergi där förutsättningar finns. Fem nya solelsanläggningar har tagits i bruk under 2018. Detta innebär att vi nu har 777 kWp installerat i vårt bestånd. Resultatet redovisas i kWp, alltså installerad prestanda. Under 2019 beräknar vi kunna redovisa den faktiska produktionen i MWh.⁶

Solenergi installerad effekt, ackumulerad



⁵ kronor per kvadratmeter bruttoarea, dvs summan av alla våningsplans area.

⁶ MWh= megawattimmar, kWh= kilowattimmar
kWp= kilowatt peak, Värdet anger hur mycket energi solcellerna producerar när de fungerar som bäst, till exempel mitt på dagen en solig dag.



Förvaltning med ansvar för framtiden

Vi ska förvalta våra skolor och förskolor på ett ansvarsfullt sätt. Det innebär att vi ställer höga krav på miljömässig, social och ekonomisk, långsiktig hållbarhet i allt vi gör. I ägardirektiven står också att vi ska arbeta med klimatdriven affärsutveckling och energieffektivisering. Det är en spännande utmaning att hitta lösningar för en hållbar framtid.

Förvaltningsprojekt

Den dagliga användningen av skolor och förskolor sliter på lokalerna. Vi återinvesterar våra hyresintäkter för att se till att verksamheterna får en bra arbetsmiljö. Vi har genomfört förbättringar av både inomhus- och utomhusmiljöer, åtgärder för att följa nya lagar och regler, underhåll av ytskikt, väggar och tak och mycket annat.

Några exempel på förvaltningsprojekt under 2018:

- Installation av tio nya fettavskiljare.
- Hyresgäst Anpassningar på Fyrissskolan.
- Renovering av utemiljöer på Liljeforssskolan och Uppsävjaskolan.
- Flera stora ventilationsarbeten.
- Renovering och anpassning av storköket på von Barhs skola.

Arbetar för en fossilfri framtid

I arbetet för en resurseffektiv och fossilfri förvaltning har energifrågan stått i fokus. Målet är att Skolfastigheters användning av fossila bränslen ska upphöra helt senast 2020.

Därför har vi under 2018 bland annat ersatt sex oljepannor för eldningsolja med pelletsbrännare. Vi har också ökat andelen fordon med fossilfria bränslen, från förra årets nivå på 23 % till 54 %. Skolfastigheter är också en stor elkonsument och all el vi köper är klimatneutral.



Skolfastigheter testbädd för smart elsystem

Skolfastigheter samverkar med STUNS Energi (Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle) för att hitta nya, innovativa lösningar inom hållbarhet. Ett sådant projekt är Live-in Smartgrid, en testbädd som ger möjligheter och infrastruktur för att testa nya lösningar för att spara energi och reglera effektfördelningen. Läs mer om Live-in Smartgrid på vår webbsida⁷.

Effektivare energianvändning

Vi har under året arbetat med att kvalitetssäkra inrapporterade energidata från våra anläggningar. Nu kan vi, för första gången, redovisa energiförbrukning för hela vårt fastighetsbestånd.

Vi har också arbetat med att få bättre kontroll över vår energiförbrukning. Detta har bland annat skett genom att identifiera alla våra elmätare och vi har påbörjat arbete med installation av fjärravläsning för all energianvändning i våra byggnader.

Vad gör ni på Skolfastigheter?

Vi ser till att värme och ventilation fungerar i våra skolor och förskolor så att barn och personal får ett bra inomhusklimat. Dessutom arbetar vi mycket med olika åtgärder för att spara energi.

Även om vi har samma kompetens så har vi olika ansvarsområden. Paul jobbar med befintliga hus tillsammans med våra drifttekniker så att vi förebygger avvikelser och fel. Göran jobbar som sakkunnig för ny- och ombyggnationer så att styr- och reglersystemen blir så bra som möjligt.

Berätta om ett viktigt projekt under 2018

Vi har arbetat med de centrala, överordnade systemen för bevakning av tekniska installationer för värme och ventilation i våra fastigheter. Hittills har vi kopplat ungefär en tredjedel av våra fastigheter till systemet. På sikt ska alla våra fastigheter kunna styras och skötas centralt vilket kommer att göra förvaltningen av våra hus mycket mer effektiv.



Paul Genins

Styr- och reglertekniker



Göran Staland

Teknisk förvaltare

Den nyrenoverade och anpassade Sverkerskolan, foto Anders Tukler



⁷skolfastigheter.upsala.se/Vara-fastigheter/Hallbarhet/



Nya Jumkils skola och förskola, foto Anders Tukler

Kompetens för en ansvarsfull förvaltning

Ansvarsfull förvaltning ställer stora krav på våra förvaltare, driftteknikers och tekniskt sakkunnigas kompetens och samsyn på vad som behöver göras. Under 2018 har våra förvaltare gått utbildningar inom förvaltning och upprättande av investeringskalkyler samt kursen *Förvaltarens ansvar*. Vi har också anställt nya medarbetare med särskild kompetens inom till exempel byggnation, ventilation, vatten och avlopp.

Hållbarhet är en viktig aspekt på allt vi gör. Därför har alla anställda på Skolfastigheter fått grundutbildning i miljökunskap under året. Våra nyanställda fick också gå en introduktionsutbildning om Skolfastigheters miljöarbete.

Energimyndighetens webbaserade utbildning *Energilyftet* är obligatorisk för många av våra medarbetare, till exempel förvaltare, projektledare och chefer.

Vi berörs av klimatförändringar

Under sommaren 2018 rådde extrema väderförhållanden med värmerekord och bevattningsförbud, följt av skyfall och översvämningar. Detta orsakade sprickbildning och vattenskador i flera av våra skolor: Johannesbäcksskolan, Skyttorps skola, Stenhagens bildnings- och kulturcentrum och Katedralskolan.

Mycket tyder på att vädret kommer att bjuda på fler extrema variationer i framtiden. Det är därför viktigt att vi tar med oss sommarens erfarenheter in i planeringen av vårt arbete med förebyggande åtgärder under de kommande åren.

Säkerhet i våra fastigheter

År 2018 drabbades vi av brand på fyra av våra skolor. Skolfastigheter vill att alla som vistas i våra lokaler ska känna sig trygga. Därför bedriver vi ett aktivt säkerhetsarbete i såväl egen regi som i nära samverkan med våra upphandlade entreprenörer för kamerabevakning, bevakningspersonal, lås och larm. I första hand arbetar vi förebyggande så att skador inte ska uppkomma, men vi lägger också mycket arbete på teknik och rutiner för att minimera skadorna om olyckan ändå är framme.

Under 2018 har vi påbörjat ett projekt med larmöverföring från brandlarmsystemen i våra fastigheter så att det går direkt till en bemannad larmcentral som skickar ut väktare. Vi testar också närvarostyrd stolpbelysning på en av våra skolgårdar. Belysningen anpassas efter hur någon rör sig över skolgården. Syftet är bland annat att förebygga skadegörelse och undvika att skolgårdarna används som tillhåll.

Vi lyssnar på våra kunder

Vi strävar ständigt efter att få ännu bättre relationer med våra kunder. Under 2018 har vi genomfört en kundundersökning med de som arbetar i våra skolor och förskolor. Undersökningen följdes sedan upp av djupintervjuer med nyckelpersoner inom stadsbyggnadsförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

Resultaten blir vägledande när vi arbetar vidare för ökad kundnöjdhet. Högst betyg fick vi för kundvård och personlig service. På önskelistan ligger ökad tydlighet vad gäller ansvarsfördelningen mellan Skolfastigheter, utbildningsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen högst. I samarbete med förvaltningarna pågår en revidering av våra processer för bättre samarbete.

Skolfastigheters mål och resultat

Kund

Samtliga fastigheter i beståndet ska ha individuella hyresavtal.

Resultat: Under 2018 har vi upprättat 44 nytecknade hyreskontrakt och vi beräknar vara klara med alla kontrakt under 2019.

Kundundersökning ska visa nöjdhet på minst 55/100 till 2019.

Resultat: Resultaten år 2018 låg på 56/100.

Hållbarhet

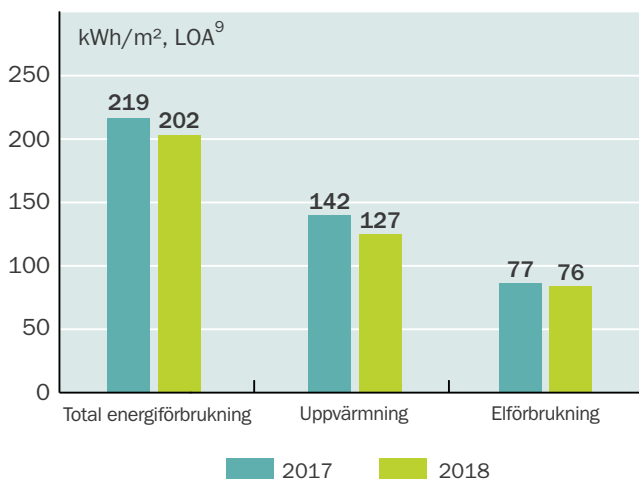
Energiuppföljningssystem för 95 % av fastighetsbeståndet 2020.

Resultat: Ungefär 8 % (12 stycken) av våra fastigheter har ett fjärravläsningsystem installerade som är färdiga att driftsättas under 2019.

Total energiförbrukning⁸ ska minska med 20 % (kWh/m²) fram till år 2025. (Basår 2013.)

Resultat: Total energiförbrukning per ytenhet har minskat med 8 % från föregående år. Störst energibesparing har gjorts på uppvärmningssidan.

Energiförbrukning



100 % av utemiljöerna ska vara fria från särskilt farliga ämnen som kan utgöra risk för människors hälsa och/eller miljö senast 2020.

Resultat: Samtliga utemiljöer är inventerade. Arbete pågår med att successivt rensa bort bland annat äldre bildäck.

Ekonomi

Vakansgraden¹⁰ ska vara mindre än 2 %.

Resultat: Vakansgrad för 2018 var 1,24 %.

⁸ Total energiförbrukning innefattar uppvärmning, fastighets-el och verksamhets-el. Uppvärmning innefattar fjärrvärme, pellets, el och olja. Energi för uppvärmning är graddagskorrigerade. Graddagar är ett mått på utomhustemperaturen. Det används för att jämföra en avläst värmeförbrukning, med den förbrukning som skulle ha blivit under förutsättning att temperaturen varit normal för perioden.

⁹ LOA = lokalarea

¹⁰ Vakansgrad anger hur stor andel av våra fastigheter som för tillfället inte har någon verksamhet eller står tomma.

Vi är Skolfastigheter

Det är medarbetarna som gör att vi klarar kraven på leverans av nya skolor och förskolor, liksom en omfattande förvaltning av vårt fastighetsbestånd. Under året har vi tagit in flera nya medarbetare och är nu drygt 70 kollegor som arbetar tillsammans för att ge skolor och förskolor bra, pedagogiska lokaler.

Ju större vi blir desto viktigare är det att ha bra rutiner för administration och kommunikation mellan olika funktioner. Löneadministration och HR-funktionen, som tidigare köptes av Uppsala kommun, har nu flyttat in till oss i form av två nya medarbetare.

Det är också viktigt att alla trivs på jobbet. Genom medarbetarsamtal, utvecklingssamtal och medarbetarundersökningar förs en ständig dialog om vilka områden som behöver förbättras och vilka som fungerar bra.

Medarbetarundersökningen under våren visade att de flesta är nöjda med sin arbetsplats, men att det finns möjligheter till förbättring. Vi ska i första hand arbeta mer med kompetensutveckling, ledarskap och kundfokus samt arbetsbelastning och stress.

När det gäller lojalitet och engagemang var resultatet mycket bra.

Under året har vi fortsatt arbetet med vår uppförandekod genom att tillsammans ta fram goda exempel för hur vi jobbar för engagemang, respekt och ansvar.

Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

Under året har vi påbörjat arbetet med implementering av *Systematiskt arbetsmiljöarbete* (SAM) och hade bland annat en arbetsplatsträff på temat arbetsmiljö.

Som en del av vårt kontinuerliga arbete med hälsofrämjande åtgärder har vi erbjudit alla tillsvidareanställda att göra en hälsokartläggning. Vi uppmuntrar medarbetarna att använda sin friskvårdstimme och friskvårdsbidraget. Ungefär två tredjedelar av våra medarbetare nyttjade en del eller hela sitt friskvårdsbidrag under 2018.

De flesta av våra medarbetare gör arbetsrelaterade resor inom Uppsala kommun. Som förebyggande säkerhetsåtgärder har vi under året installerat GPS-puckar i våra fordon. Driftpersonalen, som ofta arbetar ensamma, har också fått personlarm. Förvaltare och projektledare har fått utbildning i brandskydd, hjärt- och lungräddning och säkerhet på byggarbetsplatsen. Vi har dessutom implementerat KIA – ett system för anmälan av skador och tillbud i arbetet.

På Skolfastigheter finns en samverkansgrupp som också fungerar som skyddskommitté. Samverkansgruppen består

av skyddsombud, fackliga ombud från Vision samt representanter för arbetsgivaren.

Gott ledarskap och medarbetarskap

Skolfastigheters uppdrag och verksamhet kräver ett bra samarbete mellan olika roller och funktioner. Det är därför viktigt att vi ständigt arbetar med att utveckla och främja gott ledarskap och medarbetarskap. Som en del i det fick Skolfastigheters chefer gå första omgången av utbildningen *Klart ledarskap* under 2018.

Under hösten ägnade vi en heldag åt att gemensamt diskutera medarbetarskap. Vi hade också flera gemensamma sociala aktiviteter, många på medarbetarnas eget initiativ.

Jämställdhet och likabehandling

Skolfastigheter ska arbeta enligt den Europeiska deklarationen för jämställdhet (CEMR), (s. 20).

En lönekartläggning för att undersöka om det finns osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män påbörjades under december.

I den senaste medarbetarundersökningen framkom behov av bättre beredskap för att hantera frågor om kränkande särbehandling. Vi har nu uppdaterat vår medarbetarhandbok med ett avsnitt om kränkande särbehandling, trakasserier och diskriminering.

Motverka korruption

Skolfastigheters anställda omfattas av Uppsala kommuns policy och riktlinjer mot mutor. Gällande regler finns i Skolfastigheters medarbetarhandbok och i styrelsens arbetsordning. Mutor och jäv är frågor som behandlas i Skolfastigheters internkontroll och följs upp löpande.

Också vid upphandling gäller policyn och riktlinjerna. Upphandlingspolicyn som antogs i början av 2018 hänvisar särskilt till dessa. I nuläget sker ingen uppföljning kring hur vi ska arbeta efter kommunens policy för mutor vid upphandling. Vi har inte några rapporterade incidenter.

Medarbetare

	20 – 29	30 – 39	40 – 49	50 – 59	60 – 69	70 –	Totalt	Medelålder
Kvinnor	1 3,3 %	13 14,3 %	6 20 %	9 30 %	1 3,3 %	0	30 41,7 %	42
Män	1 2,4 %	7 16,7 %	6 14,3 %	21 50 %	6 14,3 %	1 2,4 %	42 58,3 %	50
Totalt	2 2,8 %	20 27,8 %	12 16,7 %	30 41,7 %	7 9,7 %	1 1,4 %	72	47

- Totalt 72 medarbetare (medeltal)
- Ledningsgrupp: tre kvinnor, en man
- Chefer: sju kvinnor, sex män
- Vi har under året tagit hand om sommarjobbare och praktikanter

Bo Stridh
Projektledare



Hur ser din vanliga arbetsdag ut?

Min uppgift är att leverera byggprojekt i rätt tid, till rätt kostnad och av rätt kvalitet. För att lyckas med det kantas dagarna av många möten med representanter för våra hyresgäster, konsulter och entreprenörer. Jag ska också tillsätta projektorganisationer genom avrop på våra ramavtal, ta fram förfrågningsunderlag för entreprenadupphandlingar och följa upp ekonomi och kvalitet i projekten.

Vad tycker du är bäst med ditt arbete?

Att följa ett projekt från ingenting till ett inflyttningsklart hus och att se slutanvändarnas och utbildningsförvaltningens reaktioner när projektet är klart och de tar huset i bruk. Jag måste också nämna alla Skolfastigheters medarbetare som gör att jag trivs på jobbet.

Skolfastigheters mål och resultat

Medarbetare

Vara en attraktiv arbetsgivare, resultat på medarbetarundersökning på 75/100 eller högre.

Resultat: Resultat från medarbetarundersökning låg på 70/100.

Personalomsättning ska vara mindre än 5 %.

Resultat: Personalomsättning¹¹ år 2018 var 18 %.

Sjukfrånvaro ska vara max 2,5 %.

Resultat: Sjukfrånvaro år 2018 var 2,6 %.

¹¹ Tidsbegränsade anställningar och naturlig avgång är inte med i beräkningen.

Hur ser din vanliga arbetsdag ut?

Dagarna är väldigt varierande. Det är en salig blandning mellan administration (fakturor, beställningar, avtalsskrivning, hyresgästförfrågningar m.m.), möten med entreprenörer och konsulter, interna möten, platsbesök på skolor tillsammans med verksamheten och möten med drifttekniker.

Vad har varit viktiga händelser under 2018?

I mars gjorde vi om vår distriktsfördelning och en stor del av fastighetsbeståndet jag fick var nytt för mig, till exempel nya Jumkils skola och förskola, Ramsjö förskola, Kims förskola samt Klockarbols förskola.

Vad anser du är bäst med ditt arbete?

Den stora variationen på arbetsuppgifter, goda arbetskamrater och dialogen med hyresgästerna gör att jag stortrivs med mitt arbete.



Stefan Haggquist
Förvaltare

Grindstugan – en nära förskola

Rosendal ligger bara några minuters cykelväg från centrala Uppsala. Här byggs ca 4 500 bostäder med sociala värden som trygghet, jämställdhet och hållbarhet i fokus. Här bygger också Skolfastigheter. När familjer börjar flytta in i de nya bostäderna står redan Grindstugans förskola klar.

Grindstugan skiljer sig från mängden. Den arkitektritade förskolan är planerad med hållbarhet och miljötänk i varje detalj. Det gäller alla delar, från utformningen av lokalerna, med många och stora ljusinsläpp, till giftfria material i huset och på förskolegården samt egen solenergianläggning.

– Det är extra roligt att få arbeta med ett så här speciellt hus, säger Annika Mässing som är projektledare för Grindstugan. Ingenting är standard och allt är anpassat efter barnens behov och områdets speciella förutsättningar.

Även Grindstugans utformning och estetik visar att hållbarheten står i fokus. Huset har en träbeklädnad som inte ska målas utan få gråna vackert av väder och vind. Flera takpartier har sedumtak som, förutom att ge en grön yta, hjälper till med hanteringen av dagvatten.

– Skolfastigheter genomför alla nybyggnadsprojekt enligt Miljöbyggnad nivå silver, berättar Skolfastigheters projektchef Annika Burström. Vi ska också uppfylla målen om giftfri förskola, vilket gör valet av byggnadsmaterial ännu viktigare.

Skolfastigheters arbete för "giftfri skola"

Skolfastigheter arbetar med att minimera farliga ämnen i sina produkter och byggmaterial. Med "giftfritt" menar vi att minimera förekomst av farliga ämnen i våra byggnader och i den egna driften. Vi utgår från Kemikalieinspektionens definitioner och gällande regelverk för bedömning om ett ämne innehåller farliga egenskaper.

För att bevaka ämnen som byggs in i våra byggnader miljöprövar vi våra byggvaror och produkter. Detta görs genom Byggvarubedömningen där Skolfastigheter också är medlem.

Vi har även miljöprövat samtliga produkter i den egna driften och har upprättat en lista över godkända produkter. Utbyte mot mindre farliga produkter sker under 2019.

BYGGVARUBEDÖMNINGEN™



Annika Mässing, projektledare,
och Annika Burström, projektchef.
Foto: Anders Tukler.

Skolfastigheters arbete med certifiering

Skolfastigheter är medlem i Sweden Green Building Council (SGBC) sedan 2015. Genom denna organisation miljöcertifierar vi all nyproduktion, dels för att kvalitetssäkra byggnationen men även för att säkerställa låg energianvändning och en god inomhusmiljö.

Grindstugans förskola har fått en preliminär certifiering för miljöbyggnad silver.



Årsredovisning

Under 2018 investerade vi 807 mnkr i våra fastigheter. Motsvarande investering för 2017 var 784 mnkr.

Hyresintäkterna uppgick till 562 mnkr vilket är en ökning med 43 mnkr från föregående år. Ökningen beror på uthyrning av nyproducerade lokaler och indexreglering av existerande avtal. Alla våra hyresintäkter återinvesterar vi i fastigheterna i form av driftarbeten, underhållsarbeten eller nybyggnationer.

Kostnaderna för drift- och fastighetsadministration för 2018 uppgår till 156 mnkr och kostnader för reparationer och underhåll uppgår till 36 mnkr.

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala kommun Skolfastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Jämförelsesiffror avseende föregående år anges inom parentes.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden och uppdrag

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, org.nr 556911-0751, ägs till 100 % av Uppsala Stadshus AB, org.nr 556500-0642, som har säte i Uppsala och som i sin tur ägs till 100 % av Uppsala kommun. Skolfastigheter bildades 2013 och 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. Bolaget ska därmed också aktivt bidra till att förvalta skolfastigheter med en standard som matchar de pedagogiska kraven.

Fastighetsbeståndet

Skolfastigheter äger byggnader som återfinns på totalt 132 (137) fastigheter. Våra fastigheter innehåller totalt 219 (220) kontrakt varav 171 (175) är tecknade med kommunen och 48 (45) stycken avser externa hyresgäster.

Beståndet består totalt av ca 445 800 (431 000) kvm uthyrningsbar area. Övriga hyresgäster hyr ca 17 300 (15 500) kvm eller 3,9 (3,6) % av ytan. Av hela beståndet var 5 289 (11 012) kvm vakant vid årsskiftet vilket motsvarar ca 1,23 (2,55) % i vakansgrad. Justerat för yta som är planerad för att rivas eller renoveras så är vakansen 1 250 kvm eller 0,28 (0,53) %.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Investeringar och underhåll

Skolfastigheter har under 2018 genomfört investeringar i ny-, till- och ombyggnationer med ett upparbetat värde på cirka 807 (784) mnkr. Detta motsvarar en ökning av investeringarna med cirka 3 % mot föregående år. Majoriteten av bolagets större pågående projekt har under året befunnit sig i tidiga skeden, och ett flertal projekt har befunnit sig i slutfas av produktion.

Under 2018 har nya Tiunda skola och förskola färdigställts och tagits i bruk, detta inom angiven tidplan samt under budget. Under 2018 har även nybyggnation av Lindbackens skola färdigställts enligt tidplan och under budget. Verksamheten på Lindbackens skola började nyttja lokalerna höstterminen 2018.

På Katedralskolan har full produktion pågått och projektet löper enligt tidplan och budget. Under året har även full projektering av rivning av Brantingskolan pågått samt full projektering av nya Brantingskolan, som blir en modern grundskola med plats för 720 elever, årskurs 4-9.

Under året har vi färdigställt ett antal större om-, till- och nybyggnationsprojekt med ett aktiverbart värde på ca 845 (196) mnkr. Följande projekt har avslutats:

Tiunda skola och förskola – *Nybyggnation av förskola för 140 barn samt skola för 900 elever*
Lindbackens skola – *Nybyggnation av skola för 600 elever samt möjlighet till förskola*
Jumkils skola och förskola – *Nyproduktion av skola för 150 elever samt ny förskola för 36 barn*
Ramsjö förskola – *Renovering av befintlig förskola samt tillbyggnad med 36 nya platser*
Ringaren förskola – *Tillbyggnad med 72 nya platser*
Sverkerskolan – *Större ombyggnation av befintlig skola*

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

- Säkerhet (uppgraderingar och kompletteringar av brandlarm inom beståndet)
- Energieffektiviseringar och byte av värmekällor
- Installationer av nya fettavskiljare
- Inre underhåll i förskolor
- Köksrenoveringar

Ett urval av projekten

Sävja förskola: Skolfastigheter genomförde under året ett större underhålls- och anpassningsarbete på Sävja förskola. Invändiga ytskikt renoverades, delar av planlösningen förändrades och en omläggning av taket genomfördes. Resultatet är en mer energieffektiv och bättre anpassad förskola.

von Bahrs skola: En ny fettavskiljare grävdes ner och i samband med det renoverades även köket med ny utrustning och invändiga ytskikt.

Nåntunaskolan: Nytt brandlarm och inbrottslarm installerades på skolan.

Danmarks skola: Ventilationen på skolan byggdes om efter hyresgästens önskemål. Den nya ventilationen har högre kapacitet och kan därmed tillåta en utökning av antalet elever i skolan.

Internt

Den första januari började vi jobba under en ny organisationsstruktur. Skolfastigheter har fått 14 nya medarbetare (medeltal) under 2018. Under året har vi fortsatt arbetet med vår uppförandekod genom att tillsammans ta fram goda exempel för hur vi jobbar för engagemang, respekt och ansvar i det vardagliga arbetet.

Användning av finansiella instrument

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 4 918 (4 386) mnkr varav 4 189 (3 586) mnkr avser kommuninterna lån, alla lån är amorteringsfria. Räntorna är satta enligt marknadsmässiga villkor och majoriteten är fasta (15 av 18). Under året har nya lån om 600 mnkr upptagits och den totala kostnaden för räntor och liknande resultatposter uppgick till runt 76 (72) mnkr. Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 1,61 (1,78) %.

För bolagets externa lån betalas en borgensavgift till Uppsala kommun, under 2018 har borgensavgift för tre externa lån betalats om 2,4 mnkr.

Bolaget är anslutet till kommunkoncernens koncernkonto-system med en tilldelad limit. Under 2018 har denna utnyttjats. Denna limit kostar bolaget totalt 500 tkr exklusive räntekostnader.

Verksamhet och resultat

Resultatet från den löpande verksamheten uppgår till 121 (122) mnkr. Årets resultat efter finansnetto uppgår till 42 (47) mnkr.

Omsättningen uppgår till 562 (519) mnkr vilket är en ökning med 43 (21) mnkr från föregående år. Ökningen beror på uthyrning av nyproducerade lokaler samt övertagande och uthyrning av moduler från Uppsala kommun.

Drift- och fastighetsadministrationskostnaderna för perioden uppgår till 156 (152) mnkr. Det är en ökning med 4 (7) mnkr från föregående år. Reparationer och underhåll uppgår till 36 (38) mnkr vilket är 2 (5) mnkr mindre än föregående år. Trenden med minskade reparationskostnader har fortsatt under året.

Hållbarhetsrapport

Uppsala kommun Skolfastigheter AB omfattas av årsredovisningslagens krav om upprättande av hållbarhetsredovisning. Bolaget har valt att upprätta hållbarhetsredovisningen bilagd denna årsredovisning. Bolaget har för att identifiera sina väsentliga hållbarhetsområden gjort en väsentlighetsanalys som återfinns på s. 5. Riskanalysen för hållbarhetsfrågor återfinns i förvaltningsberättelsen.

Hållbarhetsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen återfinns på nedanstående sidor.

Affärsmodell s. 3–5, 12, 19

Viktiga hållbarhetsfrågor s. 5

Socialt ansvar s. 8–15

Respekt för mänskliga rättigheter s. 5, 10–11, 14, 20

Personal s. 16–17

Miljö s. 11–15, 18

Motverkande av korruption s. 16

Riskhantering s. 20–21

Jämställdhet och likabehandling

Skolfastigheters jämställdhetsarbete utgår från Riktlinje för Uppsala kommuns normkritiska arbete för ökad jämställdhet enligt CEMR. Jämställdhetsperspektivet är, och ska vara, en väl integrerad del i bolagets verksamhet. Vid varje nytt projekt (nyproduktion, ombyggnad och renovering) ställs frågan om vad vi kan göra för att säkerställa jämställdhet, mångfald och tillgänglighet. Vi har särskilt fokus på trygghetsaspekten vid projektering, förvaltning och drift av skolbyggnader och skolgårdar. Vår ambition är att i dessa frågor ha ett nära samarbete med våra partner inom kommunen.

Utifrån CEMR har bolaget identifierat olika områden i verksamheten där vi har särskilt fokus på jämställdhets- och mångfaldsfrågor och därtill tagit fram aktiviteter i kommande års affärsplan.

Könsfördelning i ledningsgrupp, samt per yrkesgrupp och för hela bolaget rapporteras årligen. Fördelningen för 2018 finns på s.17. I våra upphandlingar ställer vi krav på att entreprenören ha minimikrav i enlighet med kollektivavtal. Detta innebär att entreprenören inte får ha skatteskulder och att arbetsgivaravgifter är betalda.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Skolfastigheters verksamhet är påverkad av ett antal omvärldsfaktorer: förändringar av invånarnas värderingar och av befolkningens sammansättning, teknikutvecklingen, globaliseringen och klimatpåverkan, varav några utgör en risk för verksamheten. Sommarens höga temperaturer och skyfall påverkade såväl verksamheter som fastigheter. Bränder utgör ständigt en stor risk och har hög påverkan på samhället. För att hantera denna risk övergår Skolfastigheter till larmöverförda brandlarm. Stor påverkan på verksamheterna har också projektens ledtider. Det är av stor betydelse att interna och externa processer finns och följs, och att beställningar, beslut om bygglov, miljöhantering eller markanvisning inte fördröjs. För att hantera denna risk bevakas alla ärenden löpande och avvikelser i ärenden och beslut rapporteras till styrelsen. Arbetet följs upp kvartalsvis.

Skolfastigheter är beroende av entreprenörer och konsulter med rätt kompetens för att genomföra om- och

nybyggnationer. Att ta in fel kompetenser i ett uppdrag innebär en betydande risk för verksamheten. Risken hanteras genom att ta fram noggrant specificerade förfrågningsunderlag vid upphandlingar och att föra en nära dialog med marknaden och verksamheten.

Vi har påbörjat arbetet med vår riskanalys inom bolaget. Under 2019 fortsätter vi att utveckla analysen vidare inom hela vår verksamhet.

Förväntad framtida utveckling

Uppsala kommun växer och planeras fortsätta växa med nya bostäder och hela stadsdelar. För Skolfastigheter innebär detta att behovet av nya pedagogiska lokaler kommer att öka och att fortsätta öka under en överskådlig tid. De nybyggda lokalerna ska också uppfylla miljö- och hållbarhetskrav vilket ställer krav på kompetens och långsiktiga investeringar. Utvecklingen har medfört att beställningarna på nya platser ökat och därmed

även våra investeringar. För närvarande prognostiserar Skolfastigheter att behovet för att möta beställningarna kommer medföra ett investeringsbehov på ca 6 miljarder kronor de närmaste 5 åren. Behovet av nya pedagogiska lokaler uppstår dels i nyutvecklade områden/stadsdelar men även som en följd av planerade förtätningar inom befintliga stadsdelar. För att kunna möta utvecklingen och tillväxten samt bibehålla en ekonomi i balans krävs en långsiktig strategi för Skolfastigheters kommande investeringar; investeringsprojekt måste bedrivas effektivt, tillämpa konceptlösningar och genomföra strategiska upphandlingar.

Med en ökad användning av digitala lösningar inom skola och utbildning ökar också förväntningarna på Skolfastigheters kompetens och färdigheter kring ny teknik. Digitalisering kräver både investeringar och förändringar av resurser men leder också till effektivitet.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2018	2017	2016	2015	2014
Antal anställda	72	57	38	37	24
Nettoomsättning	562 134	518 773	498 123	477 233	460 715
Balansomslutning	6 033 997	5 582 251	4 788 751	4 656 585	4 376 590
Resultat efter finansiella poster	42 497	47 365	21 753	1 736	22 282
Justerat eget kapital	784 277	759 982	694 257	726 588	744 603
Avkastning på eget kap. (%)	5,4	6,2	3,1	0,2	3,0
Investeringar	807 442	783 823	499 583	249 176	314 857
Soliditet (%)	12,7	13,6	14,5	15,6	17,0

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	145 808	39 205	733 463
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			39 205	-39 205	0
Årets resultat				-6 905	-6 905
Belopp vid årets utgång	10 000	538 450	185 013	-6 905	726 558

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	185 011 733
Överkursfond	538 450 000
årets förlust	-6 904 833
	716 556 900
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	716 556 900
	716 556 900

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

Resultaträkning

Tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	562 134	518 773
Övriga rörelseintäkter		14 671	20 418
		576 805	539 191
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-192 103	-190 182
Övriga externa kostnader	3, 4	-65 549	-44 344
Personalkostnader	5	-47 386	-40 208
Av-/ nedskrivningar	6, 7	-150 289	-142 347
		-455 327	-417 081
Rörelsens resultat	8	121 478	122 110
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160	-33
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-79 141	-74 712
		-78 981	-74 745
Resultat efter finansiella poster		42 497	47 365
Bokslutsdispositioner	10	-35 822	11 892
Resultat före skatt		6 675	59 257
Skatt på årets resultat	11, 12	-13 580	-20 052
Årets resultat		-6 905	39 205

Balansräkning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	4 726 367	4 148 363
Inventarier, verktyg och installationer	7	215 816	141 612
Pågående nyanläggningar	13	826 874	862 633
		5 769 057	5 152 608
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	14	76 118	91 231
Andra långfristiga fordringar	15	24 216	40 928
Summa anläggningstillgångar		5 869 392	5 284 767
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		216	48
Fordringar hos koncernföretag		179	1 065
Aktuella skattefordringar		12 937	13 020
Fordran koncernkonto	16	0	109 229
Övriga fordringar	17	143 693	165 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	7 580	8 351
		164 605	297 484
Summa omsättningstillgångar		164 605	297 484
SUMMA TILLGÅNGAR		6 033 997	5 582 251

Balansräkning

Tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
		10 000	10 000
Fritt eget kapital			
Överkursfond		538 450	538 450
Balanserad vinst eller förlust		185 012	145 807
Årets resultat		-6 905	39 205
		716 557	723 462
Summa eget kapital		726 557	733 462
Obeskattade reserver	21	74 000	34 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12, 22	24 959	22 415
Avsättningar för skatter	23	21 824	26 696
Summa avsättningar		46 783	49 111
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut		800 000	800 000
Skulder till Uppsala kommun		3 818 571	2 819 609
Summa långfristiga skulder		4 618 571	3 619 609
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit - koncernkonto	16	37 093	0
Förskott från kunder		1 770	1 376
Leverantörsskulder		95 060	159 123
Skulder till koncernföretag		219	19 496
Skulder till Uppsala kommun		369 796	913 674
Övriga skulder		29 568	12 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	34 580	39 511
Summa kortfristiga skulder		568 086	1 146 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 033 997	5 582 251

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		121 478	122 110
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Avskrivningar		150 291	142 347
- Övriga ej kassapåverkande poster	26	40 705	26 480
Erhållen ränta		0	-33
Erlagd ränta		-78 981	-65 915
Betald skatt		-11 731	15 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		221 760	240 372
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar och placeringar		132 879	-104 774
Förändring av leverantörsskulder		-64 063	96 983
Förändring av kortfristiga skulder		-117 083	-44 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten		173 493	188 264
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-807 443	-783 823
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		0	24 791
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-807 443	-759 032
Finansieringsverksamheten			
Nettoförändring lån		602 125	570 768
Förändring av långfristiga fordringar		31 825	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		633 950	570 768
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter redovisas i den perioden hyran avses.

Anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Finansiella instrument

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

Lånekostnader

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

Leasingavtal

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

Ersättning till anställda

Anställda i Uppsala Kommun Skolfastigheter AB erhåller ersättning i form av grundlön, förmåner samt tjänstepension. Rörliga ersättningar utgår till anställda för arbete under exempelvis obekväm arbetstid. Bonusbaserad ersättning eller ersättning i form av finansiella instrument utgår inte. Samtliga anställda har rätt till friskvårdsbidrag. Samtliga pensioner är avgiftsbestämda.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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 huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

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

Justerat eget kapital

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

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

Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

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

Not 1 Leasingavtal - leasegivare

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

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

	2018	2017
Leasingavtal - leasegivare		
Inom ett år	280 891	513 216
Senare än ett år men inom fem år	856 302	469 250
Senare än fem år	623 371	409 416
	1 760 564	1 391 882
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	562 134	518 773
	562 134	518 773

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Drift inklusive fastighetsadministration	155 642	152 551
Reparation och underhåll	36 460	37 631
	192 103	190 182

Not 3 Leasingavtal

Under året har avtal gällande operationell leasing av bilar ingåtts.

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 387 tkr (3 158 tkr).

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

	2018	2017
Inom ett år	3 452	2 818
Senare än ett år men inom fem år	3 387	4 417
Senare än fem år	0	0
	6 839	7 235

Not 4 Arvode till revisorer

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

	2018	2017
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag		227
Skatterådgivning		153
		380
PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	315	163
Skatterådgivning	234	
	549	163
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	70	71
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	50	
	120	71
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag		24
		24

Not 5 Anställda och personalkostnader		
	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	30	21
Män	42	36
	72	57
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 298	1 288
Övriga anställda	30 793	25 637
	32 091	26 925
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	48	189
Pensionskostnader för övriga anställda	2 676	2 105
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 809	8 231
	12 533	10 525
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	44 624	37 450
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	46 %
Andel män i styrelsen	56 %	54 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	54 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	46 %	40 %
Avtal om avgångsvederlag		
Enligt anställningsavtal har VD en uppsägningstid från sin sida om sex månader. Från bolagets sida är uppsägningstiden sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida ska ersättning motsvarande sex månader plus tolv månader utbetalas månadsvis om uppsägning inte är att likställa med avskedande enligt §18 LAS i vilket fall reglerna om uppsägningslön och engångsersättning inte gäller.		

Not 6 Förvaltningsfastigheter		
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	4 714 902	4 452 032
Inköp	3 454	9 145
Försäljningar/utrangeringar	-53 980	-33 372
Omklassificeringar	751 162	287 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 415 538	4 714 902
Ingående avskrivningar	-539 406	-424 121
Försäljningar/utrangeringar	13 302	7 734
Årets avskrivningar	-135 934	-123 019
Utgående ackumulerade avskrivningar	-662 038	-539 406
Ingående nedskrivningar	-27 133	-18 918
Årets nedskrivningar		-8 215
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 133	-27 133
Utgående redovisat värde	4 726 367	4 148 363
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	4 726 367	4 148 363
Verkligt värde	6 433 956	5 243 876
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 2018 års prognostiserade kassaflöden. Bolaget måste ha godkännande av kommunfullmäktige vid köp och försäljning av förvaltningsfastigheter.		

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	167 984	121 127
Inköp	4 677	5 893
Försäljningar/utrangeringar	-25	-744
Omklassificeringar	83 906	41 708
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 542	167 984
Ingående avskrivningar	-26 372	-15 168
Försäljningar/utrangeringar	2	86
Årets avskrivningar	-14 356	-11 290
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 726	-26 372
Utgående redovisat värde	215 816	141 612

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2018	2017
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	8,00 %	17,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	96,00 %	95,00 %

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader till Uppsala kommun	65 776	61 331
Räntekostnader till kreditinstitut	13 240	13 241
Övriga räntekostnader och avgifter	125	139
	79 141	74 712

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Erhållet koncernbidrag	4 178	45 892
Lämnat koncernbidrag		0
Överavskrivningar inventarier	-40 000	-34 000
	-35 822	11 892

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt		
	2018	2017
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-10 582	-11 571
Justering avseende tidigare år	-454	-1 596
Förändring av uppskjuten skatt	-2 544	-6 885
Totalt redovisad skatt	-13 580	-20 052
Avstämning av effektiv skatt		
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	42 498	47 365
Skatt enligt gällande skattesats	-9 350	-10 420
Ej avdragsgilla kostnader	-12 207	-17 367
Ej skattepliktiga intäkter	0	-7
Bokföringsmässiga avskriv. på byggnader	-30 120	-27 427
Skattemässiga avskriv. på byggnader	27 052	24 553
Nedskrivning byggnader	0	-1 807
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	0	0
Direktavdrag skattemässigt reparation	13 755	23 972
Reaförlust försäljning	0	0
Uppskjuten skatt avs. temporära skillnader	-2 544	-6 885
Skatt hänförlig till tidigare år	-454	-2 047
Effekt av koncernbidrag	-919	-10 096
Överavskrivningar inventarier	8 800	7 480
Skatt på årets ej avdragsgilla räntor	-10 582	0
Effekt av underskottsavdrag	2 988	0
Redovisad effektiv skatt	-13 580	-20 052

Not 12 Uppskjuten skatt på temporära skillnader			
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			
2018			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-2 544	-2 544
	0	-2 544	-2 544
2017			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-6 885	-6 885
	0	-6 885	-6 885
Förändring av uppskjuten skatt			
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader	-22 415	-2 544	-24 959
	-22 415	-2 544	-24 959

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	862 632	422 658
Upparbetat under året	799 312	768 785
Omklassificeringar	-835 070	-328 811
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	826 874	862 632
Utgående redovisat värde	826 874	862 632

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	91 231	45 339
Tillkommande fordringar	4 178	45 892
Avgående fordringar	-19 291	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 118	91 231
Utgående redovisat värde	76 118	91 231

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Investeringsmoms	40 928	67 440
Investeringsmoms, kortfristig del	-16 712	-26 512
	24 216	40 928

Not 16 Checkräkningskredit - koncernkonto

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	200 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	-37 093	0

Not 17 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Investeringsmoms	123 437	138 573
Saldo på skattekonto	1 788	4
Moms	449	618
Investeringsmoms att jämka, kortfristig del	16 712	26 512
Övriga kortfristiga fordringar	1 307	65
	143 693	165 771

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	7 580	8 351
	7 580	8 351

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	10 000	1 000
	10 000	

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

	2018-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	185 012
Överkursfond	538 450
årets förlust	-6 905
	716 557
disponeras så att	
i ny räkning överföres	716 557
	716 557

Not 21 Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	74 000	34 000
	74 000	34 000

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	-22 415	-15 530
Årets avsättningar	-2 544	-6 885
Belopp vid årets utgång	-24 959	-22 415

Not 23 Avsättningar

Avsättningar görs för skatteeffekt på kommuninterna reverslån i väntan på dom från Förvaltningsrätten.

2018-12-31**2017-12-31****Avsättningar för skatter**

Belopp vid årets ingång	26 696	31 566
Årets avsättningar	11 036	11 571
Under året ianspråktaga belopp	-15 908	-16 441
	21 824	26 696

Not 24 Långfristiga skulder**2018-12-31****2017-12-31****Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen**

Skulder till kreditinstitut	600 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun	3 237 861	2 519 609
	3 837 861	3 119 609

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	200 000	200 000
Skulder till Uppsala kommun	600 000	300 000
	800 000	500 000

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2018-12-31****2017-12-31**

Upplupna semesterlöner	1 717	1 602
Upplupna lagstad soc andra avg	539	499
Upplupna räntekostnader	8 155	8 122
Upplupna kostnader	24 168	29 288
	34 580	39 511

Not 26 Övriga ej kassapåverkande poster**2018-12-31****2017-12-31**

Utrangering	40 705	26 480
	40 705	26 480

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Uppsala den ____mars 2019

Helena Ersson
Ordförande

Cecilia Hamenius
Vice ordförande

Andreas Larsson

Karin Westlund

Ann-Sofie Olding

Cecilia Wolkert

Bekir Jusufbasic

Ingmar Jansson

Huseyin Alpergin

Annelie Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Uppsala den ____mars 2019

Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsala kommuns Skolfastigheter AB för år 2018. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 19-36 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsala kommuns Skolfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsala kommuns 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 kommuns Skolfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-18 samt 39-40.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 kommuns Skolfastigheter AB för år 2018 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

kommuns Skolfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna

bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Uppsala den ____mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Maria Wigenfeldt

Auktoriserad revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2018 på sidorna 3-5 samt 8-21 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den ____mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Maria Wigenfeldt

Auktoriserad revisor

Styrelsen

Uppsala kommun Skolfastigheter är ett helägt kommunbolag som ingår i bolagskoncernen Uppsala Stadshus AB. Styrelsens politiska sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Samtliga ledamöter och suppleanter är valda av kommunfullmäktige. Styrelsen består av nio ledamöter och fem suppleanter.

Helena Ersson, tidigare ledamot och nu ordförande:

– Skolfastigheter fortsätter att utvecklas som ett fastighetsbolag med ett mycket viktigt uppdrag för Uppsalas tillväxt. 2018 var året då sex nya skolor och förskolor invigdes. Som nytilträd ordförande för Skolfastigheter ser jag fram emot att tillsammans med en kompetent styrelse, kunnig ledning och engagerade medarbetare fortsätta lägga grunden för barn och ungas framtid i Uppsala.



Ordförande
Helena Ersson (S)



Vice ordförande
Cecilia Hamenius (KD)



Ledamot
Andreas Larsson (S)



Ledamot
Karin Westlund (S)



Ledamot
Ann-Sofie Olding (L)



Ledamot
Cecilia Wolkert (MP)



Ledamot
Bekir Jusufbasic (M)



Ledamot
Ingmar Jansson (C)



Ledamot
Huseyin Alpergin (V)



Suppleant
Göran Hedefalk (S)



Suppleant
Ziad Kassem (S)



Suppleant
Maria Petersson (M)



Suppleant
Christoffer Orméus (KD)

En suppleantplats är vakant (V)

Ledningsgruppen



Annelie Johansson, VD



Anna Ramstedt,
Marknad- och
kommunikationschef



Helena Karlsson,
Administrativ chef



Tommy Sundberg,
tf Fastighetschef



Ann-Sofie Hååg,
VD-assistent

Salagatan 18A
753 30 Uppsala
info@skolfastigheter.se
Telefon: 018-727 40 30

www.skolfastigheter.se

SKOLFASTIGHETER – EN DEL AV UPPSALA KOMMUN

