

Årsredovisning 2017

Uppsala kommun Skolfastigheter AB



Lägger grunden. Bygger framtida.



Innehåll

VD har ordet	3
Om Skolfastigheter.....	4
Händelser under året.....	6
Från behov till färdig skola	8
Skolfastigheter och hållbarhet	10
Vi är Skolfastigheter	12
Vi blickar framåt och tänker långsiktigt	14
Årsredovisning	15
Styrelse.....	38
Organisation	39



VD har ordet

Skolfastigheter fortsätter utveckla trygga och hållbara lärmiljöer i ett Uppsala som växer snabbt och mycket. Med Uppsalas tillväxt fortsätter också bolagets utveckling. Genom en verksamhetsövergång från Uppsala kommun i början av 2017 tog vi själva över driften av våra fastigheter, och vi förstärkte bolaget med 18 nya kompetenta medarbetare. Vi ser redan att det gett positiva resultat genom att vi nu kan ha ett helhetstänk kring förvaltningen och utvecklingen av våra fastigheter.

Under året har vi färdigställt en hel del förskolor och genomfört renoveringar och anpassningar i ett flertal fastigheter. Extra kul är att vi även har byggt en ny multifunktio-

nell idrottshall till Nya Tiundaskolan som invigdes augusti 2017. Samt att Nya Tiundaskolan kommer att sätta Uppsala på kartan genom nytänkande på både yteffektivitet, ny pedagogik och nya energilösningar. Välkommen på invigningen i sommar.

Vi har under året arbetat med vår värdegrund som återspeglas i allt vi gör. Med den plattformen att stå på kan vi nu höja blicken och arbeta långsiktigt för barn och ungas framtid.

Annelie Johansson

Vd på Skolfastigheter

Om Skolfastigheter

Skolfastigheter är Uppsala kommuns bolag för att äga, förvärva, avyttra och i egen regi bygga och förvalta skolfastigheter. Vi är ett helägt kommunalt bolag och är en del av koncernen Uppsala Stadshus AB. Vårt huvuduppdrag är att utveckla funktionella och ekonomiskt effektiva pedagogiska lokaler som stödjer verksamhetens behov.

I dagsläget äger vi 134 fastigheter som vi underhåller, förvaltar och förädlar. Vårt bestånd växer i takt med att vi bygger nya skolor och förskolor. Våra fastigheter är värderade till 5,2 miljarder kronor och består av förskolor, grundskolor och gymnasieskolor runt om i kommunen.

Fastigheterna hyr vi till största delen ut till Uppsala kommun, som bedriver pedagogisk verksamhet i våra lokaler. Vi har också privata hyresgäster. Genom skolfastigheterna bidrar vi till barn och ungas utveckling. Vi vill bli bäst i klassen på trygga och hållbara lärmiljöer!

Övergripande ägardirektiv för kommunens bolag

Moderbolaget och dotterbolagen ska verka för värdeskapande samarbeten med andra bolag inom stadshuskoncernen. Bolagen ska arbeta med klimatdriven affärsutveckling och energieffektiviseringar.

Bolagen ska systematiskt tillämpa ny energiteknik, använda energisnåla uppvärmningslösningar och klimatneutrala transporter samt välja material med hög miljöprestanda. Bolagen ska bidra till en hållbar utveckling genom att använda gröna obligationer där det är tillämpligt.

Bolagen ska stärka kommunens integrationsarbete genom att erbjuda praktikplatser och traineeplatser till nyanlända och personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.

Bolagen ska sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.

Fakta:

- Skolfastigheter bildades 2013
- Totalyta 411 000 kvadratmeter
- Vakansgrad*: 2,55 procent varav 1,98 procent är planerad ombyggnation
- Omsättning 519 miljoner
- Investeringar 784 miljoner
- 17 stycken nytecknade hyreskontrakt har upprättats under året

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

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



Bolagsspecifika ägardirektiv

Bolaget ska samarbeta med utbildningsnämnden och kommunstyrelsen för att aktivt utveckla funktionella och ekonomiskt effektiva pedagogiska lokaler som stödjer verksamhetens behov. De ska också samarbeta med utbildningsnämnden och kommunstyrelsen för att beställningar ska vara tidiga och tydliga och ha tydliga ekonomiska ramar för varje projekt (investeringsram och lokalkostnader per barn eller elev).

Bolaget ska arbeta för att lokalkostnader per barn eller elev är oförändrade eller minskar jämfört med 2014 års nivå.

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.

Skolfastigheters verksamhetsmål

Under 2017 arbetade Skolfastigheter utifrån fyra fokusområden: kund, medarbetare, miljö/energi och ekonomi. Dessa fokusområden svarar mot ett eller flera av Uppsala kommuns övergripande inriktningsmål som alla förvaltningar och bolag ska arbeta för att bidra till.

Vi har arbetat med fokusområdet kund genom att bli ännu bättre på att möta kundens förväntningar och krav på



Foto: Jeanette Hägglund

kvalitet och leverans. Inom fokusområdet kund arbetade vi mot kommunens inriktningsmål 2, 3, 4, 6 och 8.

Under 2017 arbetade vi mycket med fokusområdet medarbetare. Bland annat tog vi i samarbete med alla medarbetare fram en gemensam värdegrund. Värdegrunden utgör en grund för bolagets ledarskap och medarbetarskap. Inom fokusområdet medarbetare arbetade vi mot kommunens inriktningsmål 9.

Under 2017 har vi aktivt arbetat för att uppnå en hög miljö-, hållbarhets- och energiprofil. Genom fokusområdet arbetade vi mot kommunens inriktningsmål 3, 4 och 8.



Målet i fokusområdet ekonomi under 2017 var att behålla marknadsvärdet på våra fastigheter sett över tid, och att öka organisationens effektivitet. Inom fokusområdet ekonomi arbetade vi mot kommunens inriktningsmål 1.

Uppsala kommuns inriktningsmål

- 1** Uppsala kommun ska ha en jämställd och hållbar ekonomi
- 2** Uppsala ska vara attraktivt att leva, verka och vistas i
- 3** Uppsalas stad och landsbygd ska växa smart och hållbart
- 4** Uppsala ska vara jämlikt, med goda levnadsvillkor för invånarna
- 5** Uppsalas invånare ska ha bostad och arbete
- 6** Uppsalas alla barn och elever ska klara sin utbildning och utmanas i sitt lärande
- 7** I Uppsala ska invånare leva ett oberoende liv och få stöd, vård och omsorg utifrån sina behov
- 8** Uppsalas invånare och organisationer ska vara delaktiga i att utforma samhället
- 9** Uppsala kommuns medarbetare ska ha bra arbetsvillkor och kan med hög kompetens möta Uppsala

Händelser under året

December 2017

- Bolaget presenterade ett förslag till en ny organisationsstruktur
- På Tiundaskolan installerade bolaget miljövänliga saltvattenbatterier
- Bolaget började producera Parkens förskola
- Gränsdragningslistan publicerades på skolfastigheter.se

Syftet med gränsdragningslistan är att göra det tydligare vem som ansvarar för vad, och informera om var hyresgästerna ska vända sig i olika ärenden.”

– Susanne Eriksson chef för fastighetsförvaltningen

November 2017

- Bolaget började producera Jälla yrkesgymnasium
- Skolfastigheter deltog i Svenska Solelmässan
- Bolaget handlade upp ramavtal för entreprenörer för ”Mark”
- Skolverksamheten flyttade tillbaka i den renoverade och ombyggda Sverkerskolan

Oktober 2017

- Skolfastigheter började producera en ny utbildningslokal i Jälla
- Bolaget publicerade de reviderade projekteringsanvisningarna

September 2017

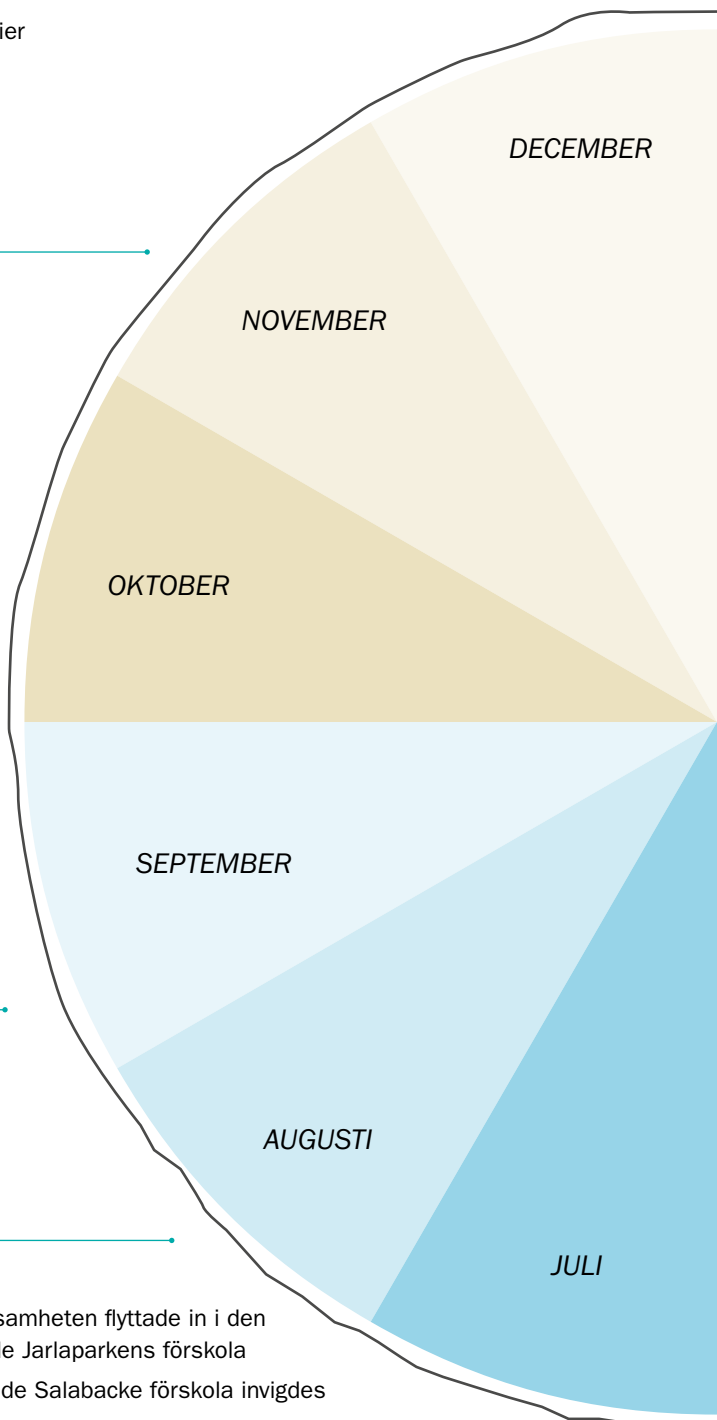
- Den nyproducerade idrottshallen på Tiundaskolan invigdes
- De renoverade förskolorna Hagmarken, Astrakanen och Sopranen invigdes
- Skolfastigheter deltog i Kulturnatten med ett Öppet hus på Vaksalaskolan
- Bolaget driftsatte den nya värmeanläggningen på Ramsta skola och förskola

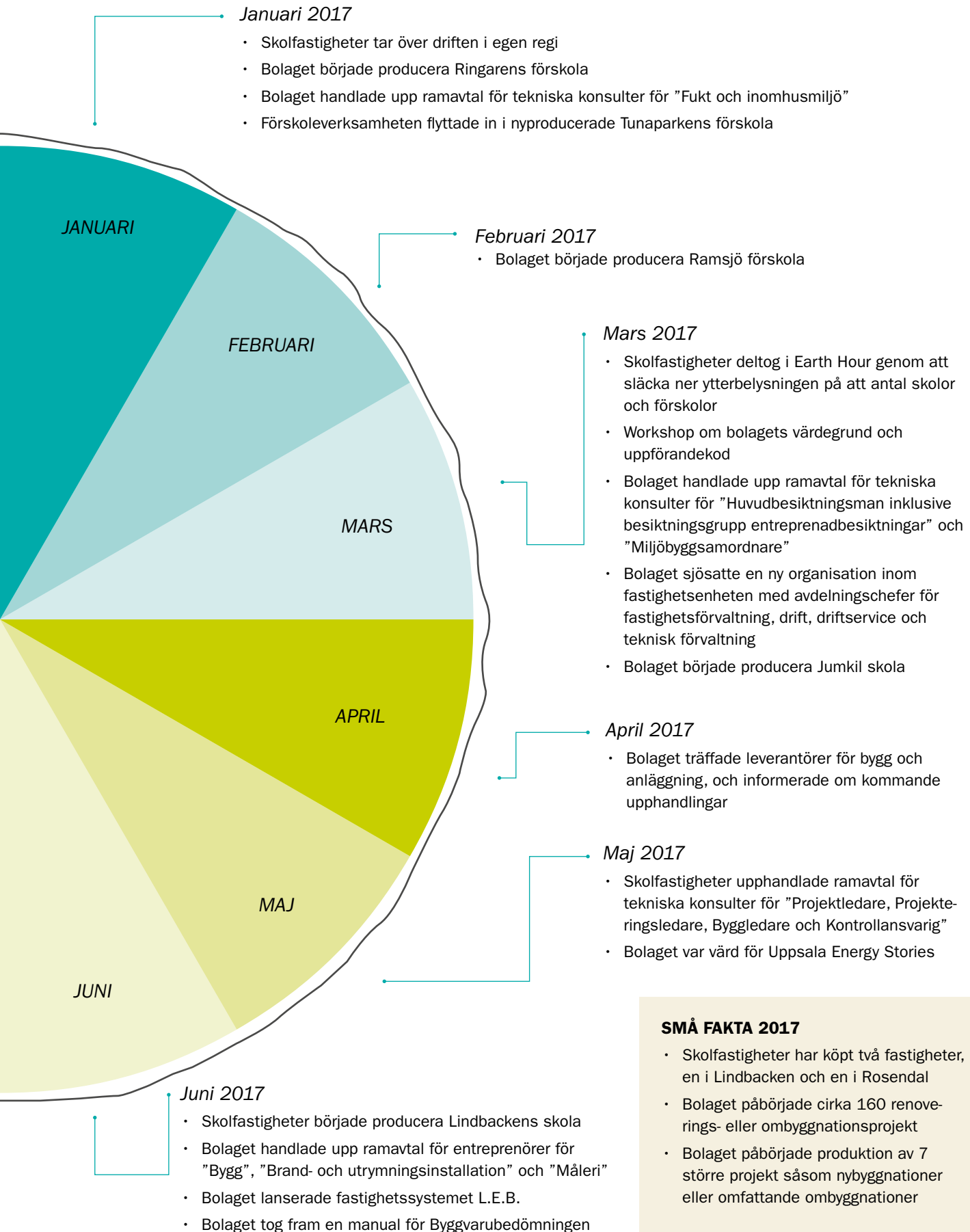
Augusti 2017

- Förskoleverksamheten flyttade in i den nyproducerade Jarlaparkens förskola
- Den renoverade Salabacke förskola invigdes

Juli 2017

- Skolfastigheter inventerade utemiljöer
- Bolaget påbörjade arbetet med att renovera Stenrösets förskola





Från behov till färdig skola

Att bygga en förskola eller en skola ska väl inte behöva ta så lång tid – eller? Det tar mellan två och fyra år, svarar vi. Men för att förklara processen från beställning av en nyproduktion till att en ny skola eller förskola kan invigas behöver vi först förklara vårt ramverk.



Skolfastigheters process vid nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnationer

Skolfastigheter är ett kommunalt bolag som tillhör moderbolaget Uppsala Stadshus AB, där kommunstyrelsens arbetsutskott utgör moderbolagets styrelse. Mellan kommunstyrelsen och Skolfastigheter finns det ett avtal som reglerar samarbetet. Samarbetsavtalet mellan kommunstyrelsen och Skolfastigheter reglerar processen och dialogen för ett projekt, liksom roller och ansvar samt övergripande principer kring hyres- och ansvarsförhållanden.

Roller och ansvar

Utbildningsnämnden ansvarar för att samordna verksamheternas lokalbehov och krav, att säkerställa att pedagogiska lokaler utformas på rätt sätt utifrån ett pedagogiskt perspektiv, tar fram underlag till lokalprogram och behovs- och kapacitetsplaner. Det finns andra nämnder som också är kravställare när det gäller förskole- eller skolbyggande, exempelvis Idrott- och fritidsnämnden när det gäller idrotts- hallar i anslutning till skolor.

Kommunstyrelsen ansvarar för att ta fram en strategisk lokalförsörjningsplan, samordna frågor runt lokalbehov, beställa produkter och tjänster av Skolfastigheter och är bolagets avtalspart.

Stadsbyggnadsförvaltningen leder arbetet med att årligen ta fram en strategisk lokalförsörjningsplan för pedagogiska lokaler. Den visar Uppsala kommuns behov av skol- och förskoleplatser. Stadsbyggnadsförvaltningen bereder planen tillsammans med utbildningsförvaltningen och Skolfastigheter. Utifrån planen kan Skolfastigheter göra prognoser för investeringar det följande året. Behoven i planen är dock inte lika med en beställning av en skola eller en förskola till Skolfastigheter utan kan också utgöras av inhyrda lokaler från andra fastighetsägare. Planen fastställs av utbildningsnämnden och beslutas av Kommunstyrelsen.

Skolfastigheter ansvarar för att förvärva, avyttra, äga, själv bygga och förvalta skolfastigheter. Skolfastigheter är alltså såväl fastighetsägare som förvaltare och byggherre.

Gemensam modell för stegavtal

Skolfastigheter använder en så kallad stegavtalsmodell för större ny- och ombyggnadsprojekt. Stegavtalsmodellen beskriver olika skeden i projekten. För varje steg görs ett avrop på ett avtal mellan Skolfastigheter och kommunstyrelsen. Varje steg ska vara avslutat och slutredovisat innan Skolfastigheter tecknar ett avtal om nästa steg. Inför varje steg ska Skolfastigheter ta fram en uppskattad kostnad för steget.

När en beställning kommer till Skolfastigheter hamnar den hos bolagets fastighetsenhet. Det första fastighetsenheten gör är att kvalitetssäkra beställningen genom att ta reda på om det finns tillräckligt underlag till beställningen. Är det en större beställning lämnar fastighetsenheten den till Skolfastigheters projektenhet, som startar ett projekt. Är det en mindre verksamhetsförändring som ska utföras så behåller fastighetsenheten projektet. Varje projekt går igenom ett investeringsforum som bereder projektet utifrån de ekonomiska förutsättningarna och tidsramarna, varefter vd:n eller styrelsen fattar beslut. Ett projekt passerar investeringsforum flera gånger för att säkerställa att processen följer stegavtalsmodellen. Nytt för i år är att projekt över 50 miljoner kronor behöver ett igångsättningsstillstånd från kommunstyrelsen.

Under projektets gång är det många beslut som ska fattas. Vissa processer driver vi själva, som avstämningar, förankring och upphandling. Andra processer ligger utanför vår påverkan, som planprocesser och bygglovshandlingen. Den tidsmässigt längsta processen i ett nybyggnadsprojekt är produktionsfasen, som normalt sett tar 12–36 månader, beroende på projektets storlek.



Tiunda idrottshall. Foto: Skolfastigheter

Stegavtal

Steg 1:

Utredningsskede/förstudie. Vi utreder förutsättningarna och ställer de 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.

Steg 3:

Projektering. Här planeras byggnaden i i minsta detalj, och vi handlar upp entreprenörer och konsulter enligt Lagen om offentlig upphandling, LOU. I detta skede upprättar vi en kostnadsuppskattning och en hyresoffert som vi överlämnar till Stadsbyggnadsförvaltningen.

Steg 4:

Produktion. Nu kan vi börja med markarbeten och byggnation.

Steg 5:

Vi tar fram hyresavtal och lämnar över projektet till Kommunstyrelsen.

Hållbarhet

För Skolfastigheter innebär hållbarhet att vi arbetar med miljö- och energifrågor kopplade till våra skolor och förskolor, att vi skapar trygga miljöer för dem som vistas i våra fastigheter och att vi bidrar till ett socialt hållbart samhälle för kommande generationer. Nytt för verksamhetsåret 2017 är att lagen kräver att vi upprättar en utökad hållbarhetsrapport där vi redovisar våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Rapporten ska också lyfta fram de risker vi bedömt särskilt viktiga att vi hanterar och förebygger. Hela hållbarhetsrapporten finns i förvaltningsberättelsen på sidan 16.

Klimatpositiva 2050

Som kommunalt bolag ska Skolfastigheter följa den miljölagstiftning som gäller och bidra till att både nationella och lokala miljömål uppnås. Uppsala kommun har som mål att bli klimatpositiva år 2050. Vi kan främst bidra till detta genom att minska vår resursanvändning på olika sätt. När vi summerar 2017 har vi åtta soleanläggningar i drift som tillsammans genererar 513 kWp, varav två anläggningar och 100kWp är nya för året. Vi planerar för ytterligare 14 anläggningar.

Vi har genomfört fler åtgärder för att minska resursanvändningen i våra fastigheter under 2017:

- På Danmarks skola har vi ersatt oljepannan med pellets-pannor och ackumulatortank, och monterat nya radiatorventiler på hela skolan samt justerat värmen bättre.
- På Almunge skola har vi ersatt oljepannan med en pellets-panna.
- På Bäcklösa skola har vi installerat ny ventilation och styranläggning samt ny invändig LED-belysning som är styrd av dagsljuset.
- På Jällaskolan har vi installerat nya ventilationsaggregat i två av byggnaderna samt ersatt all kvicksilverbelysning utvändigt till LED-belysning som sänker ljusnivån under natten.
- Vi har totalreoverat Astrakanens förskola, försett den med nya fönster och LED-belysning som styrs av om det är människor i lokalerna.
- Vi har ersatt all kvicksilverbelysning utvändigt med LED-belysning som sänker ljusnivån under natten på Täljstenens förskola, Solskenets förskola, Eriksbergsskolan, Musiklådan, Knutby skola, Almunge skolan, Magdeburg/Linné, Domarringens skola, Hågalsskolan och Vretens förskola.
- Vi har bytt ut ventilationsaggregat till aggregat med värmeåtervinning samt installerat ny styranläggning på Almtuna förskola, Tunabergsskolan, Musiklådan, Linne/Magdeburg.

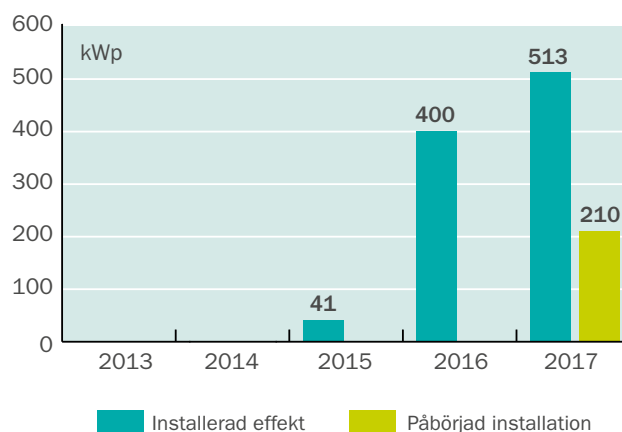
- Vi har bytt till LED-belysning invändigt som är styrd av dagsljuset och av om det är människor i lokalerna på Kamomillens förskola, Hagmarkens förskola, Ramsta skola, delar av Tunabergsskolan och Eriksbergsskolan.
- Vi bygger energisnålt och certifierar nyproduktion enligt Sweden Green Building Councils klassificering Miljöbyggnad silver

Uppsala kommun Skolfastigheter är först i Skandinavien med att installera energilagring med miljövänliga batterier. Batterier som består av saltvatten och bomull har installerats på Tiundaskolan i Uppsala, en byggnad som byggs enligt högsta möjliga energiklassificering. Batterierna ska lagra solenergi från skolans egen soleanläggning för att användas när den gör mest nytta.

”Med den här tekniken kan vi lagra energi vid överskott och använda den exempelvis nattetid för att driva ventilationen i byggnaden. Den ger oss också möjlighet att kapa effekttoppar vilket minskar kostnader för köpt energi.”

– Micael Östlund, teknisk förvaltare på Skolfastigheter

Solenergi





Jarlaparkens förskola. Foto: Anders Tukler

Giftfritt byggande och förvaltning

Ett annat område där vi har stor påverkan är genom att minimera förekomsten av farliga ämnen i våra skolor och förskolor. Skolfastigheter bidrar till målet bland annat genom att miljöpröva produkter. Genom projekteringsanvisningar och manualer styr vi våra krav och gör dem tydligare när det gäller valet av material och utförandet i projekten.

Tillsammans med vår driftenhet har vi genomfört en inventering av de produkter och kemikalier som används dagligen, och har tagit fram förslag på att byta till mer miljövänliga alternativ. Under sommaren inventerade vi också miljöstörande ämnen på våra skol- och förskolegårdar. Syftet med inventeringen var att undersöka i vilken omfattning miljöstörande material förekommer, och därefter genomföra åtgärder för att försäkra oss om att det råder en god och hälsosam miljö där. Vi undersökte nästan hundra förskolor och drygt 60 skol- och gymnasieskolgårdar. Det visade sig bland annat att en fjärdedel av förskolorna och var femte skola hade gummiasfalt, och var tionde enhet hade konstgräs. Men mest vanligt förekommande var bildäck – 70 procent av förskolegårdarna använde bildäck på ett eller annat sätt. Ur miljösynpunkt anser Skolfastigheter att detta är ett problem. Äldre bildäck tillverkade före 2010 innehåller högaromatisk olja, så kallad HA-olja, som bedöms kunna vara en hälsorisk för människor och miljön. Vi kommer nu succesivt ta bort alla bildäck tillverkade före 2010 och minimera användningen av fallskyddsgummi som är tillverkad av återvunna bildäck.

Trygghet och säkerhet

Trygghet och säkerhet är en annan viktig fråga för Skolfastigheter. Det gäller både barnens trygghet och säkerhet och säkerheten för de som vistas i och omkring Skolfastigheters fastigheter. Under 2017 har vi gjort våra tekniska krav för trygghet och säkerhet tydligare i våra projekteringsanvisningar.

Vi bedriver ett aktivt säkerhetsarbete, både i egen regi och i nära samarbete med entreprenörer och konsulter. I vårt arbete gör vi ständigt insatser för att förebygga skador som kan drabba våra hyresgäster, men även fastigheten. Vi samverkar med socialtjänsten, polisen, brandförsvaret, Uppsala kommun och framförallt med de rektorer och förskolechefer som bedriver verksamhet på våra fastigheter. Samtliga medarbetare på Skolfastigheter har grundläggande utbildning i brandskydd, och flera har även utbildning i heta arbeten.

Vi har förbättrat och utökat belysningen på våra fastigheter. Nästan alla förskolor har åtgärdats och grundskolorna står på tur. Vi har valt att förse alla förskolor i vårt bestånd med brand- och utrymningslarm, vilket är en högre nivå än de krav som brandskyddslagstiftningen ställer. Vi gör regelbundet skyddsronder och bedriver ett regelbundet och systematiskt brandskyddsarbete i förebyggande syfte. Enligt den statistik för skadegörelse som kommer från felanmälningar har antalet anmälda ärenden för krossat glas minskat med 62 procent jämfört med 2016.

Vi är Skolfastigheter

Under 2017 har vi färdigställt vår interna plattform genom att komplettera vision och mission med värdegrund och uppförandekod. Det har vi gjort tillsammans genom att föra dialoger och samtal i hela bolaget.



Värdegrund:

Vi är engagerade
Vi visar respekt
Vi tar ansvar

Uppförandekod:

Vi är engagerade och gör skillnad

Vi visar vårt engagemang med närvaro, kommunikation och framtidsperspektiv.

- Vi har en god dialog och ett lösningsorienterat fokus
- Vi är nyfikna på varandras åsikter och kunskaper
- Vi delar med oss av erfarenheter och kompetenser som bidrar till innovativa och hållbara lösningar

Vi visar respekt och arbetar tillsammans

Vi visar omtanke genom att vara lyhörda och har förståelse för varandras och kundens behov, arbetsuppgifter och roller.

- Vi har ett gott bemötande och ger konstruktiv återkoppling
- Vi lyssnar på och uppmuntrar varandra

Vi tar ansvar och välkomnar nyskapande

Vi bjuder in till samarbete för ett hållbart Uppsala.

- Vi är affärsmässiga, tänker kostnadseffektivt och följer de riktlinjer som är beslutade
- Vi ställer upp för varandra, tar ansvar för våra handlingar och hittar ständiga förbättringar i vardagen

Skolfastigheters värdegrund är sammankopplad med den värdegrund som Uppsala kommun har tagit fram.

Foto: Jeanette Hägglund

Vi har gått från ett litet företag till ett medelstort bolag. Sista december 2017 var vi 57 anställda. Vi har förstärkt våra resurser på personalsidan och fokuserat på att genomföra ett fastighetssystem, vilket har stabiliserat vårt sätt att arbeta med förvaltning. Vi får positiva signaler som säger att Skolfastigheter är en seriös och viktig partner och vi har stärkt vårt samarbete med våra kunder.

Förra årets gedigna genomgång av affärsplanen syns på flera sätt. Det syns särskilt när vi har medarbetarsamtal. När vi nu följs upp av kommunen, genom exempelvis en webbenkät, ser vi att vi följer planen på ett bra sätt. Vi

fortsätter arbeta med en hög grad av delaktighet i vårt arbete med affärsplaner. Vi kommer nu att fokusera på att förbättra processer och rutiner för att roller och ansvarsfördelningen i vår organisation ska bli tydligare, och komplettera med stöd genom digitalisering.

En stor händelse för Skolfastigheter under 2017 var att vi välkomnade 18 nya medarbetare den 1 januari. I samband med en omorganisation i Uppsala kommun kunde drifttekniker som redan arbetade åt Skolfastigheter byta arbetsplats genom verksamhetsövergång. Det ger omedelbara effekter att Skolfastigheter nu har driften i egen regi.

Hallå där, Skolfastigheters medarbetare!

Jörgen Nilsson

Vad gör du på Skolfastigheter?

Jag arbetar som drifttekniker.

Hur ser din vanliga arbetsdag ut?

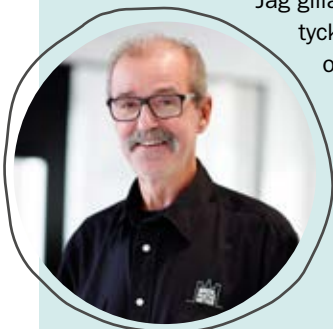
De områdena jag ansvarar för är Gamla Uppsala, Storvreta, Vattholma och Skyttorp. En stor del av mitt arbete är att ta hand om felanmälningar. Det kan handla om allt ifrån att strömbrytaren har gått sönder till att golvvärmen inte fungerar.

Vad har varit viktiga moment under 2017?

En händelse minns jag särskilt väl. Jag fick en felanmälan om stopp i ett avlopp. Efter flera felanmälningar visade det sig att hela ledningen hade gått sönder och skolan behövde ett större renoveringsarbete.

Vad anser du är bästa med ditt arbete?

Jag gillar allt med mitt jobb. Jag tycker om att ha eget ansvar och kunna sköta mitt arbete själv. Jag har väldigt bra samarbeten med förvaltarna i mina områden och trivs väldigt bra på Skolfastigheter.



Nina Norling

Vad gör du på Skolfastigheter?

Jag arbetar som administrativ förvaltare och jobbar i huvudsak med grundskolor.

Hur ser en vanlig arbetsdag ut?

Jag börjar vanligtvis med att hantera brådskande mejl och forskar vidare i det som jag inte kan svara på direkt utan behöver ta reda på mer information kring. Ofta har jag något eller några möten inbokade varje dag med verksamheter, hyresgäster och entreprenörer. De handlar om renoveringar, ombyggnationer eller planering inför kommande underhållsarbeten.

Vad har varit viktiga moment under 2017?

Att utföra planerat underhåll och att planera och driva dessa arbeten, exempelvis köksrenoveringar på ett antal skolor.

Vad anser du är bäst med ditt arbete?

Kontakten med människor och möjligheten att själv planera min arbetsdag.

Hur ser du på skillnaden att arbeta nu när vi har driften i egen regi i jämförelse med hur det var innan?

Det är lättare att ha bra kommunikation med driftteknikerna nu. Jag och "mina" drifttekniker har möte varje kvartal för att stämma av fastigheternas status.



Fokus på långsiktigt underhåll

Vi vill att våra fastigheter ska hålla länge och har ett långsiktigt perspektiv för underhåll och investeringar. Den dagliga användningen av våra skolor och förskolor ställer stora krav på underhåll av fastigheterna. Under 2017 påbörjades cirka 160 underhållsarbeten.

Energieffektivare och med bättre material på Astrakanen

Astrakanens förskola i Storvreta är en av de fastigheterna som genomgick ett större underhållsarbete under 2017. Förskolan hade tidigare ett plant tak som byttes ut mot ett sadeltak som nu har ett fläktrum på taket. Vi tilläggsisolerade väggarna och taket för att göra byggnaden energieffektivare och tätade fönstren för att även de ska isolera bättre. Förskolan har ett helt nytt kök som är byggd enligt dagens krav för hygien och säkerhet. Hela fastigheten har nu en LED-belysning både i ute- och inomhusmiljöer. Materialet som användes i renoveringen är godkänt enligt Bygghälsöbedömningen. Bygghälsöbedömningen är ett verktyg för att miljöbedöma byggvaror och produkter. Vi gör en miljöbedömning för att minimera särskilt farliga ämnen i byggmaterialet, men även för att få en livscykelanalys av produkterna.

Två förskolor totalrenoverades

Under 2017 genomförde vi en totalrenovering på två förskolor; Salabacke förskola i Salabacke och Hagmarkens förskola i Bälinge.

Salabacke förskola är en av Skolfastigheternas äldsta fastigheter och hade ett stort behov av att renoveras. Därför både totalrenoverade vi och byggde ut förskolan 2017. Nu har förskolan två nya groventréer med klinkergolv som är utrustat med golvvärme. Entrén har två stora transparenta fönster som skapar en ljus och inbjudande miljö i de nya entréerna.

Förskolan har också fått ett nytt kök med ny köksutrustning. Hela fastigheten har LED-belysning både i inne- och utemiljöer. Alla ytskikt försågs med nya, miljögodkända material, såväl golv som väggar och tak.

Hagmarkens förskola i Bälinge är en privat förskola som förvaltas och ägs av Skolfastigheter. Även denna fastighet är en av de äldre skolfastigheterna i Uppsala och var i stort behov av renovering. Därför totalrenoverade vi förskolan under 2017, och passade samtidigt på att energianpassa den. Vi installerade ny teknik i byggnadens ventilation, för att säkerställa en bra kvalitet på inneluften och luftcirkulationen. Under tiden renoveringen pågick kunde förskolan fortsätta med sin verksamhet i tillfälliga moduler.



Årsredovisning

Under 2017 investerade vi 784 miljoner kronor i våra fastigheter. Motsvarande investering för 2016 var 542 miljoner kronor.

Hyresintäkterna uppgick till 518 miljoner kronor. Alla våra hyresintäkter återinvesterar vi i fastigheterna i form av driftarbeten, underhållsarbeten eller nybyggnationer. Omsättningen uppgår till 519 miljoner kronor, vilket är en ökning med 21 miljoner kronor från föregående år. Ökningen beror på uthyrning av nyproducerade lokaler samt att vi från Uppsala kommun tagit över moduler som vi hyr ut.

Kostnaderna för drift- och fastighetsadministration för 2017 uppgår till 152 miljoner kronor, och kostnader för reparationer och underhåll uppgår till 38 miljoner kronor.

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala kommun Skolfastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 tomrätt 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 134 (137) fastigheter. Våra fastigheter innehåller totalt 220 (223) kontrakt varav 175 (177) stycken är tecknade med kommunen och 45 (46) stycken avser externa hyresgäster.

Beståndet består totalt av 431 000 (428 965) kvm uthyrbare area. Övriga hyresgäster hyr ca 15 500 (16 000) kvm eller cirka 3,6 (3,7) % av ytan.

Av hela beståndet så var 11 012 (11 665) kvm vakant vid årsskiftet vilket motsvarar ca 2,55 (2,7) % i vakansgrad där hela 8 748 (9 508) kvm är byggnader där större förändringsarbete planeras eller pågår vilket gör att den faktiska vakansgraden justeras ner till ca 0,53 (0,5) %.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser Investeringar och underhåll

Skolfastigheter har under 2017 genomfört investeringar i nyttill- och ombyggnationer med ett upparbetat värde på cirka

784 (499) mnkr. Detta motsvarar en ökning av investeringarna med cirka 57 % mot föregående år vilket hänförs till ökade antal pågående projekt samt att flertal projekt befunnit sig i produktionsfas vilket medför tyngre upparbetning.

Under 2017 har Tiundaskolan fullstora idrottshall färdigställd och tagits i bruk, detta inom angiven tidplan och budget. Nybyggnationen av Tiundaskolan/förskola fortsätter enligt tidplan.

På Katedralskolan har detaljprojekteringen färdigställd för både pågående etapp 1 och kommande etapp 2 och projektet i sin helhet löper enligt tidplan och budget. Under 2017 har även produktion av Lindbackens skola startat där verksamheten beräknas kunna nyttja lokalerna höstterminen 2018.

Under året har vi färdigställt ett antal större om- till- och nybyggnationsprojekt med ett aktiverbart värde på ca 196 (137) mnkr. Följande projekt har avslutats:

Hagmarkens förskola – *Större renovering och ombyggnation av befintlig förskola på 72 barn.*

Tunaparkens förskola – *Nyproduktion av förskola med 8 avdelningar, totalt 144 platser i två plan.*

Jarlaparkens förskola – *Nyproduktion av förskola med 8 avdelningar, totalt 144 platser i två plan.*

Tiunda Idrottshall – *Nybyggnation av fullstor idrottshall*

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

- Säkerhet (Uppgraderingar och kompletteringar av brandlarm inom beståndet)
- Energieffektiviseringar och byte av värmekällor
- Belysning invändigt och utvändigt
- Fönster och fasadunderhåll
- Inre underhåll i förskolor/skolor

Ett urval av projekten

Valsätraskolan: Som en del av Skolfastigheters målsättning att ha 1,6 MWh solcellsproducerad el till 2020 så installerade

Skolfastigheter en helt ny solcellsanläggning med stöd av medel från Länsstyrelsen.

Astrakanen: Skolfastigheter genomförde under året ett större underhålls och anpassningsarbete på Astrakanens förskola. Taket byggdes om från platt tak till ett sadeltak, ytskikt och planlösning sågs över och köket upprustades. Resultatet är en mer effektiv och bättre anpassad förskola som ligger bättre i linje med de krav som ställs på en modern pedagogisk miljö.

Eriksbergsskolan: Skolfastigheter har på Eriksbergsskolan ersatt belysningen i klassrummen på övervåningen till ny LED belysning. Detta medför inte bara lägre kostnad för energi utan förbättrade även inomhusmiljön för elever och lärare.

Almunge skola: Under året rustade Skolfastigheter upp skolans kök och matsal. Nya ytskikt i både köket, matsalen och kapprummet, och delvis ny köksutrustning i köket.

Internt

Den första januari anställdes 18 nya medarbetare. I samband med en omorganisation i Uppsala kommun kunde drifttekniker som redan arbetade åt Skolfastigheter byta arbetsplats genom verksamhetsövergång.

Under året har en värdegrund, som utgår från Uppsala kommuns värdegrund, och en uppförandekod tagits fram. Detta innebär att bolaget nu har en ny plattform i form av vision, mission, värdegrund och uppförandekod som sätter grunden för hur vi ska uppfylla vårt uppdrag.

Användning av finansiella instrument

Bolagets räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 4 386 (3 816) mnkr varav 3 586 mnkr avser kommuninterna lån, alla förutom ett lån är amorteringsfria. Räntorna är satta enligt marknadsmässiga villkor och majoriteten är fasta (13 av 15). Under året har nya lån om 600 mnkr upptagits och den totala kostnaden för räntor och liknande resultatposter uppgick till runt 58 mnkr. Den genomsnittliga räntan uppgick under året till 1,78 procent.

För bolagets externa lån betalas en borgensavgift till Uppsala kommun, under 2017 har borgensavgift för tre externa lån betalats om 2 400 tkr.

Bolaget är anslutet till kommunkoncernens koncernkontosystem med en tilldelad limit. Under 2017 har denna utnyttjats. Denna limit kostar Bolaget totalt 500 tkr exklusive räntekostnader.

Verksamhet och resultat

Resultatet från den löpande verksamheten uppgår till 122 (103) mnkr. Årets resultat efter finansnetto uppgår till 47 (22) mnkr.

Omsättningen uppgår till 519 (498) mnkr vilket är en ökning med 21 (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 152 (145) mnkr. Det är en ökning med 7 mnkr från föregående år. Reparationer och underhåll uppgår till 38 (32) mnkr vilket är 5 mnkr mindre än föregående år. Trenden med minskade reparationskostnader har fortsatt under året.

Av- och nedskrivningarna uppgår till 142 (143) mnkr vilket är en minskning med 1 mnkr från föregående år. Utfallet på nedskrivningarna är 8 (19) mnkr.

Hållbarhetsrapport

Skolfastigheters verkar för en hållbar utveckling genom hela sin verksamhet - att skapa trygga och hållbara lärmiljöer för barn och unga i Uppsala kommun. Skolfastigheter har ett omfattande hållbarhetsarbete på många områden, nedan beskrivs de områden som bedömts som mest väsentliga. Uppsala kommun har en policy för hållbar utveckling som alla verksamheter inom kommunkoncernen måste följa. Policyn grundar sig i FN:s Globala mål för hållbar utveckling. Skolfastigheters styrdokument är framtagna utifrån policyn och är konkretiserade i affärsplanen för 2017–2019.

Under början av 2018 kommer en ny policy för inköp och upphandling att antas för hela Uppsala kommun. Denna kommer tydligare att adressera ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet och innebär att Skolfastigheter kommer att kunna ställa högre och mer specifikt ställda krav på sina leverantörer än tidigare. Under 2018 avser vi att genomföra en genomgående risk- och väsentlighetsanalys av vårt hållbarhetsarbete.

Miljö

Målpuppföljning och resultat av aktiviteter genomförs årligen och redovisas till Uppsala kommun. Skolfastigheters mål gäller till utgången av 2020. Uppsala kommuns miljö- och klimatomål är uppsatta i etapper fram till 2070. Uppsala kommun har som mål att minska kommunens samlade utsläpp av växthusgaser med cirka 30 % till år 2020 och utsläppen av växthusgaser från energianvändning, transporter och arbetsmaskiner ska senast år 2030 vara nära noll samt baseras på förnybara energikällor. Skolfastigheter har konkretiserat målen i en strategi för energisnålt byggande och förvaltning. I affärsplanen har specifika mål utifrån strategin tagits fram. Inom energieffektivisering har Skolfastigheter följande mål:

- Att vid nybyggnation projektera för högst 55 kWh/m²
- Reducera mängden köpt energi för uppvärmning (exkl. el) med 20 procent kWh/m² fram till år 2020 med basår 2013
- Reducera den totala elförbrukningen - 3 procent kWh/m²/år
- Installerad solenergi 2 MWh till år 2020
- 95 procent av fastighetsbeståndet kopplat till ett energiuppföljningssystem till år 2020
- Användning av fossil eldningsolja upphör senast år 2020

För att målen ska uppfyllas ska ett antal aktiviteter genomföras. En sådan aktivitet är att alla certifiera nybyggnadsprojekt enligt Miljöbyggnad Silver genom SGBC (Sweden Green Building Council). Certifieringen innebär att byggnaden uppfyller ett antal högt ställda miljökriterier. Under 2017 har tre nybyggnadsprojekt registrerats för certifiering.

Skolfastigheter har tagit fram mål och strategi för giftfritt byggande och förvaltning. Utifrån dessa ställs bland annat krav på miljöprövning av byggvaror genom Byggvarubedömningen. Under året har en manual tagits fram och lagts till i

projekteringsanvisningarna. Tillsammans med driftgruppen har en kemikalieinventering genomförts med förslag på utbyte av produkter till mer miljövänliga. Skolfastigheter ställer ytterligare miljökrav i upphandlingar, bland annat att entreprenören har ett miljöledningssystem och att denna upprättar miljöplan för projekten.

Sociala förhållanden och personal

Skolfastigheter har 58 anställda, varav ett flertal anställdes i början av 2017 då drift- och inre fastighetsskötsel numer sköts i egen regi. Under 2018 kommer en ny arbetsmiljöpolicy samt rutiner och processer för arbetsmiljö- och personalfrågor att tas fram. Vi arbetar kontinuerligt med hälsofrämjande åtgärder, till exempel friskvårdsbidrag, friskvårdstimme och systematiskt arbetsmiljöarbete och har inför 2018 som mål att den totala sjukfrånvaron ska vara max 2,5 %. Under första delen av 2018 kommer bolaget att genomföra en medarbetarundersökning. Bolagets värdegrund är: vi är engagerade - vi visar respekt - vi tar ansvar. Vi har även en uppförandekod som alla medarbetare omfattas av och som bygger på värdegrunden.

Uppsala kommun har undertecknat Europeiska deklARATIONEN för jämställdhet (CEMR). Dels finns en kommunövergripande handlingsplan för CEMR, dels en handlingsplan för Skolfastigheter. I Skolfastigheters handlingsplan konkretiserar hur arbetet på ett antal områden ska genomföras för att uppfylla deklARATIONEN. För personal innebär detta bland annat att föräldraledighet inte ska utgöra hinder för anställning och löneutveckling och vid det årliga medarbetarsamtalet ska frågor om jämställdhet, mångfald, sexuella trakasserier behandlas för att händelser ska kunna hanteras. Kön fördelning i ledningsgrupp, samt yrkesgrupp och för hela bolaget rapporteras årligen. För 2017 var fördelningen i ledningsgruppen 3 kvinnor och 2 män, samt för hela bolaget 20 kvinnor och 38 män. I våra upphandlingar ställer vi krav på att entreprenören har minikrav i enlighet med kollektivavtal, entreprenören inte får ha skatteskulder och att arbetsgivaravgifter är betalda.

Respekt för mänskliga rättigheter

Genom att tillhandahålla trygga och hållbara lärmiljöer för barn i alla åldrar bidrar Skolfastigheter till barnens rätt till utbildning, men också till ett antal andra rättigheter som fastslås i Barnkonventionen. Barnperspektivet ska beaktas i alla beslut som tas som berör barn och barnen skolmiljö.

Trygghet och säkerhet är en annan viktig fråga för Skolfastigheter, både barnens trygghet och säkerhet men även säkerhet för dem som vistas i och omkring Skolfastigheters fastigheter. Arbetet med trygghet och säkerhet konkretiseras i Skolfastigheters handlingsplan för CEMR och i bolagets projekteringsanvisningar.

I handlingsplanen anges ett antal mål för att skapa trygga miljöer. För att öka tryggheten är alla Skolfastigheters förskolor försedda med brand- och utrymningslarm och har ett systematiskt brandskyddsarbete i alla lokaler. Skolfastigheters ambition är högre än vad lagen kräver. På förskolorna har även utomhusbelysningen utökats, något som även ska göras på alla grundskolor. I projekteringsanvisningarna för om- och

nybyggnationer ställs ett antal trygghets- och säkerhetskrav för att skapa miljöer med god överblick och säkerhet för de som vistas i och omkring lokalerna. Trygghets- och säkerhetsarbetet följs upp och riskanalyser genomförs löpande.

Motverkande av korruption

Skolfastigheter omfattas av Uppsala kommuns policy och riktlinjer mot mutor. Alla anställda omfattas av policyn och regler rörande mutor finns i Skolfastigheters personalhandbok och i styrelsens arbetsordning. Vid upphandling gäller policyn och riktlinjerna och upphandlingspolicyn som ska antas under början av 2018 hänvisar särskilt till dessa. Mutor och jäv är frågor som behandlas i Skolfastigheters internkontroll och följs upp löpande. Risker för mutor inom verksamheten bedöms dock som mycket låg, men konsekvensen av en eventuell muta inom verksamheten skulle vara betydande.

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 dels på befintliga rörliga räntor men även ny- och refinansiering.

Skolfastigheters verksamhet är påverkad av ett antal omvärldsfaktorer varav några utgör en hög risk för verksamheten. Det är avgörande för verksamheten att beslut om bygglov, miljöhantering eller markanvisning inte fördröjs, eller att beslutet blir ett annat än det väntade. För att hantera denna risk bevakas alla ärenden löpande och avvikelser i ärenden och beslut rapporteras till styrelsen och 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. Risker hanteras genom att ta fram noggrant specificerade förfrågningsunderlag vid upphandlingar och att föra en nära dialog med marknaden. Arbetet följs upp kvartalsvis. Det är även av yttersta vikt att upphandlade entreprenörer har rätt säkerhetsrutiner, liksom att entreprenörens anställda och eventuella underleverantörer har bra arbetsvillkor och en bra arbetsmiljö. Detta följs upp med miljö- och skyddsronder på arbetsplatser.

Förväntad framtida utveckling

Uppsala kommun växer och planerar fortsätta växa med nya bostäder och hela stadsdelar. För Skolfastigheter innebär detta att behovet av nya pedagogiska lokaler kommer öka och 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 våra investeringar. För närvarande prognostiserar Skolfastigheter att behovet för att möta beställningarna kommer medföra ett investeringsbehov på ca 6 miljarder kronor de närmsta 5 åren. Behovet av nya pedagogiska lokaler uppstår dels i nyutvecklade områden/stadsdelar som Rosendal men även som en följd av planerade förtätningar inom befintliga stadsdelar.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2017	2016	2015	2014	2012/13
Antal anställda	57	38	37	24	18
Nettoomsättning	518 773	498 123	477 233	460 715	445 847
Balansomslutning	5 582 828	4 788 751	4 656 585	4 376 590	4 229 106
Resultat efter finansiella poster	47 365	21 753	1 736	22 282	-2 284
Justerat eget kapital	759 982	694 257	726 588	744 603	685 178
Avkastning på eget kap. (%)	6,2	3,1	0,2	3,0	neg
Investeringar	783 823	499 583	249 176	314 857	4 033 399
Soliditet (%)	13,6	14,5	15,6	17,0	16,2

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	165 894	-20 086	694 258
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-20 086	20 086	0
Årets resultat				39 205	39 205
Belopp vid årets utgång	10 000	538 450	145 808	39 205	733 463

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	145 807 040
Överkursfond	538 450 000
årets vinst	39 204 693
	723 461 733
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	723 461 733
	723 461 733

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

Resultaträkning

Tkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	1	518 773	498 123
Övriga rörelseintäkter		20 418	6 311
		539 191	504 434
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-190 182	-188 489
Övriga externa kostnader	3, 4	-44 344	-41 759
Personalkostnader	5	-40 208	-27 876
Av-/nedskrivningar	6, 7	-142 347	-143 418
		-417 081	-401 542
Rörelsens resultat	8	122 110	102 892
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-33	24
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-74 712	-81 163
		-74 745	-81 139
Resultat efter finansiella poster		47 365	21 753
Bokslutsdispositioner	10	11 892	-19 291
Resultat före skatt		59 257	2 462
Skatt på årets resultat	11, 12	-20 052	-22 548
Årets resultat		39 205	-20 086

Balansräkning

Tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	4 148 363	4 008 993
Inventarier, verktyg och installationer	7	141 612	105 959
Pågående nyanläggningar	13	862 632	422 658
		5 152 607	4 537 610
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	14	91 231	45 339
Andra långfristiga fordringar	15	40 928	67 440
Summa anläggningstillgångar		5 284 766	4 650 389
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		48	169
Fordringar hos Uppsala kommun		0	2 083
Fordringar hos koncernföretag		1 065	653
Fordran koncernkonto	16	109 229	0
Övriga fordringar	17	179 369	127 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	8 351	7 937
		298 062	138 362
Summa omsättningstillgångar		298 062	138 362
SUMMA TILLGÅNGAR		5 582 828	4 788 751

Balansräkning

Tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19, 20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
		10 000	10 000
Fritt eget kapital			
Överkursfond		0	538 450
Balanserad vinst eller förlust		684 257	165 893
Årets resultat		39 205	-20 086
		723 462	684 257
Summa eget kapital		733 462	694 257
Obeskattade reserver	21	34 000	0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12, 22	22 415	15 530
Avsättningar för skatter	23	26 696	31 566
Summa avsättningar		49 111	47 096
Långfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut		800 000	800 000
Skulder till Uppsala kommun		2 819 609	3 015 679
Summa långfristiga skulder		3 619 609	3 815 679
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit - koncernkonto	16	0	65 790
Förskott från kunder		1 376	1 974
Leverantörsskulder		159 123	62 140
Skulder till koncernföretag		19 496	19 727
Skulder till Uppsala kommun		913 674	62 676
Aktuella skatteskulder		578	509
Övriga skulder		12 888	966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	39 511	17 937
Summa kortfristiga skulder		1 146 646	231 719
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 582 828	4 788 751

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		122 110	102 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- avskrivningar (+)		142 347	143 418
- realisationsvinster (-)		0	-130
- övriga ej kassapåverkande poster (+)/(-)	26	26 480	27 503
Erhållen ränta		-33	24
Erlagt ränta		-65 915	-83 845
Betald skatt		15 383	-49 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		240 372	140 284
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar och placeringar		-104 774	139 710
Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder		96 983	-7 330
Ökning(+)/minskning(-) av övriga kortfristiga skulder		-44 317	72 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten		188 264	345 252
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar(-)		-783 823	-499 583
Försäljning av materiella anläggningstillgångar(+)			15 500
Ökning(-)/minskning(+) av övriga finansiella anläggningstillgångar		24 791	-1 179
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-759 032	-485 262
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning(-)		0	-27 371
Upptagna lån(+)		600 000	600 000
Amortering av skuld(-)		-29 232	-432 619
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		570 768	140 010
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter redovisas i den perioden hyran avses.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, 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
Hyresgästanpassningar	Hyreskontraktets löptid
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

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

Lånekostnader

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

Leasingavtal

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

Ersättning till anställda

Anställda i Uppsala Kommun Skolfastigheter AB erhåller ersättning i form av grundlön, förmåner samt tjänstepension. Rörliga ersättningar utgår till anställda för arbete under exempelvis 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 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 underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

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

Justerat eget kapital

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

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

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

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:

	2017	2016
Leasingavtal - leasegivare		
Inom ett år	513 216	521 408
Senare än ett år men inom fem år	982 466	791 059
Senare än fem år	409 416	442 992
	1 905 098	1 755 459
Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	518 773	498 123
	518 773	498 123

Not 2 Fastighetskostnader		
	2017	2016
Drift inklusive fastighetsadministration	152 551	145 350
Reparation och underhåll	37 631	43 139
	190 182	188 489

Not 3 Leasingavtal

Under året har avtal gällande operationell leasing av flertal bilar ingåtts. Detta skedde i samband med att driftspersonal togs över från Uppsala kommun.

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 3 158 kronor.

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

	2017	2016
Inom ett år	2 818	2 539
Senare än ett år men inom fem år	4 417	3 543
Senare än fem år	0	0
	7 235	6 082

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.

	2017	2016
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	227	267
Skatterådgivning	153	109
	380	376
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	163	63
	163	63
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	71	71
	71	71
Lekmannarevisorer		
Revisionsuppdrag	24	38
	24	38

Not 5 Anställda och personalkostnader		
	2017	2016
Medelantalet anställda		
Kvinnor	21	18
Män	36	20
	57	38
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 288	1 143
Övriga anställda	25 637	17 530
	26 925	18 673
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	189	58
Pensionskostnader för övriga anställda	2 105	2 182
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 231	5 722
	10 525	7 962
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37 450	26 635
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	46 %	43 %
Andel män i styrelsen	54 %	57 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	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		
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	4 452 032	4 311 405
Inköp	9 145	2 698
Försäljningar/utrangeringar	-33 372	-49 084
Omklassificeringar	287 097	187 013
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 714 902	4 452 032
Ingående avskrivningar	-424 121	-315 003
Försäljningar/utrangeringar	7 734	7 152
Årets avskrivningar	-123 019	-116 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-539 406	-424 121
Ingående nedskrivningar	-18 918	0
Årets nedskrivningar	-8 215	-18 918
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-27 133	-18 918
Utgående redovisat värde	4 148 363	4 008 993
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	4 148 363	4 008 993
Verkligt värde	5 243 876	4 815 855
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 2017 års prognostiserade kassaflöden.		
Bolaget måste ha godkännande av kommunfullmäktige vid köp och försäljning av förvaltningsfastigheter.		

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	121 127	74 782
Inköp	5 893	4 347
Försäljningar/utrangeringar	-744	-978
Omklassificeringar	41 708	42 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 984	121 127
Ingående avskrivningar	-15 168	-6 973
Försäljningar/utrangeringar	86	37
Årets avskrivningar	-11 290	-8 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 372	-15 168
Utgående redovisat värde	141 612	105 959

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
	2017	2016
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	17,00 %	23,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	95,00 %	96,00 %

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2017	2016
Räntekostnader till Uppsala kommun	61 331	75 501
Räntekostnader till kreditinstitut	13 241	2 591
Övriga räntekostnader och avgifter	139	3 071
	74 712	81 163

Not 10 Bokslutsdispositioner		
	2017	2016
Erhållet koncernbidrag	45 892	0
Lämnat koncernbidrag	0	-19 291
Överavskrivningar inventarier	-34 000	0
	11 892	-19 291

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt		
	2017	2016
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-11 571	-15 125
Justering avseende tidigare år	-1 596	-497
Förändring av uppskjuten skatt	-6 885	-6 927
Totalt redovisad skatt	-20 052	-22 548
Avstämning av effektiv skatt		
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	47 365	2 463
Skatt enligt gällande skattesats	-10 420	-542
Ej avdragsgilla kostnader	-17 367	-21 521
Ej skattepliktiga intäkter	-7	5
Bokföringsmässiga avskriv. på byggnader	-27 427	-25 585
Skattemässiga avskriv. på byggnader	24 553	23 268
Nedskrivning byggnader	-1 807	-4 162
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag	0	0
Direktavdrag skattemässigt reparation	23 972	13 364
Reaförlust försäljning	0	48
Uppskjuten skatt avs. temporära skillnader	-6 885	-6 927
Skatt hänförlig till tidigare år	-2 047	-497
Effekt av koncernbidrag	-10 096	0
Överavskrivningar inventarier	7 480	0
Redovisad effektiv skatt	-20 052	-22 548

Not 12 Uppskjuten skatt på temporära skillnader			
Uppskjuten skatt på temporära skillnader			
2017			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-6 885	-6 885
	0	-6 885	-6 885
2016			
Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader	0	-6 927	-6 927
	0	-6 927	-6 927
Förändring av uppskjuten skatt			
	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattemässiga underskottsavdrag	0		
Skattepliktiga temporära skillnader	-15 530	-6 885	-22 415
	-15 530	-6 885	-22 415

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar		
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	422 658	160 108
Upparbetat under året	768 785	491 975
Omklassificeringar	-328 811	-229 425
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	862 632	422 658
Utgående redovisat värde	862 632	422 658

Not 14 Fordringar hos koncernföretag		
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 339	0
Tillkommande fordringar	45 892	15 125
Omklassificeringar	0	30 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 231	45 339
Utgående redovisat värde	91 231	45 339

Not 15 Andra långfristiga fordringar		
	2017-12-31	2016-12-31
Investeringsmoms	67 440	96 673
Investeringsmoms, kortfristig del	-26 512	-29 233
	40 928	67 440

Not 16 Checkräkningskredit - koncernkonto		
	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	200 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	-65 790

Not 17 Övriga fordringar		
	2017-12-31	2016-12-31
Investeringsmoms	138 572	61 094
Saldo på skattekonto	4	33 354
Moms	618	-9 759
Investeringsmoms att jämka, kortfristig del	26 512	29 233
Skattefordringar	13 598	13 598
Övriga kortfristiga fordringar	65	0
	179 369	127 520

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna intäkter	0	0
Förutbetalda kostnader	8 351	7 937
	8 351	7 937

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

Not 20 Disposition av vinst eller förlust		
	2017-12-31	
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:		
balanserad vinst	145 807	
Överkursfond	538 450	
årets vinst	39 205	
	723 462	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	723 462	
	723 462	

Not 21 Obeskattade reserver		
	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	34 000	0
	34 000	0

Not 22 Uppskjuten skatteskuld		
	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	15 530	8 603
Årets avsättningar	6 885	6 927
Belopp vid årets utgång	22 415	15 530

Not 23 Avsättningar		
Avsättningar görs för skatteeffekt på kommuninterna reverslån i väntan på dom från Förvaltningsrätten.	2017-12-31	2016-12-31
Avsättningar för skatter		
Belopp vid årets ingång	31 566	16 441
Årets avsättningar	11 571	15 125
Under året ianspråktaga belopp	-16 441	0
	26 696	31 566
Not 24 Långfristiga skulder		
	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	600 000	400 000
Skulder till Uppsala kommun	2 519 609	2 815 679
	3 119 609	3 215 679
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	200 000	400 000
Skulder till Uppsala kommun	300 000	200 000
	500 000	600 000
Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner	1 602	591
Upplupna lagstad soc andra avg	499	186
Upplupna räntekostnader	8 122	2 041
Upplupna kostnader	29 288	15 119
	39 511	17 937
Not 26 Övriga ej kassapåverkande poster		
	2017-12-31	2016-12-31
Utrangering	26 480	27 503
	26 480	27 503
Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.		

Jan Ejdersund
Ordförande

Monica Hedberg
Vice ordförande

Helena Ersson

Carl Elfgren

Ingmar Jansson

Lena Lundqvist

Lena Wallheim

Andreas Larsson

Lars-Håkan Andersson

Annelie Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Uppsala den ____mars 2018

Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig

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 2017 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 16-17. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 15-33 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 16-17. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 mars 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-14 och 38-39. Den andra informationen består av information om verksamheten men innefattar inte årsredovisningen. 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga

för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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

2017 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 16-17 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 ____mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Peter Söderman
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor



Styrelse

Uppsala kommun Skolfastigheter AB 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.

Skolfastigheters styrelseordförande Jan Ejdersund beskriver året 2017:

– Under 2017 har vi fått vara med och skapa ett fastighetsbolag som kan göra allt ”från ax till limpa”. Vi har i

dag en effektiv fastighetsförvaltning, och vi har förmågan att skapa nya för och grundskolor, samt förnya våra gymnasieskolor. Bolaget har också förmågan att underhålla det befintliga fastighetsbeståndet. Verksamheten präglas av god hushållning och stark miljömedvetenhet till gagn för de som är verksamma i skollokaler med eleverna i centrum.

De framtida utmaningarna är framför allt att på ett kostnadseffektivt sätt bygga nya skollokaler på de platser där barnen behöver lokalerna, allt med bästa möjliga kvalitet. Barnen är Uppsalas största framtida tillgång.



Ordförande
Jan Ejdersund (S)



Vice ordförande
Monica Hedberg (M)



Ledamot
Helena Ersson (S)



Ledamot
Andreas Larsson (S)



Ledamot
Lena Wallheim (MP)



Ledamot
Lars-Håkan Andersson (V)



Ledamot
Lena Lundqvist (L)



Ledamot
Ingmar Jansson (C)



Suppleant
Göran Hedefalk (S)



Suppleant
Cecilia Wolkert (MP)



Suppleant
Christoffer Orméus (KD)

Frånvarande vid
fotograferingen:

Ledamot
Carl Elfgrén (M)

Suppleant
Eduardo Bachelet (S)

Suppleant
Clara Fredelius (M)

Organisation

Ledningsgrupp



Anna Ramstedt,
Marknad- och
kommunikationschef



Magnus Dureman,
Fastighetschef



Helena Karlsson,
Administrativ chef



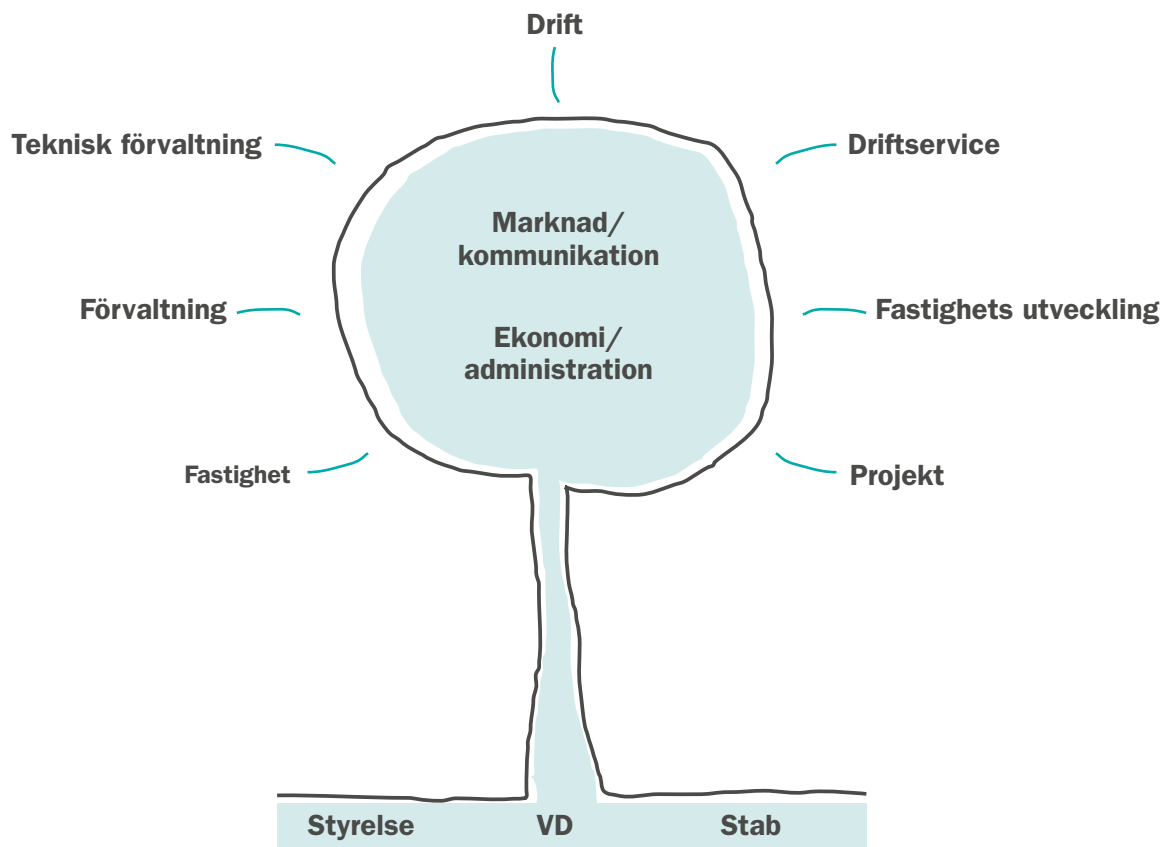
Michael Hesselbäck,
t.f. Projektchef



Annelie Johansson,
VD



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

