

# **Årsredovisning**

för

## **Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB**

556457-1452

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsala Kommun Arenor och Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Information om verksamheten**

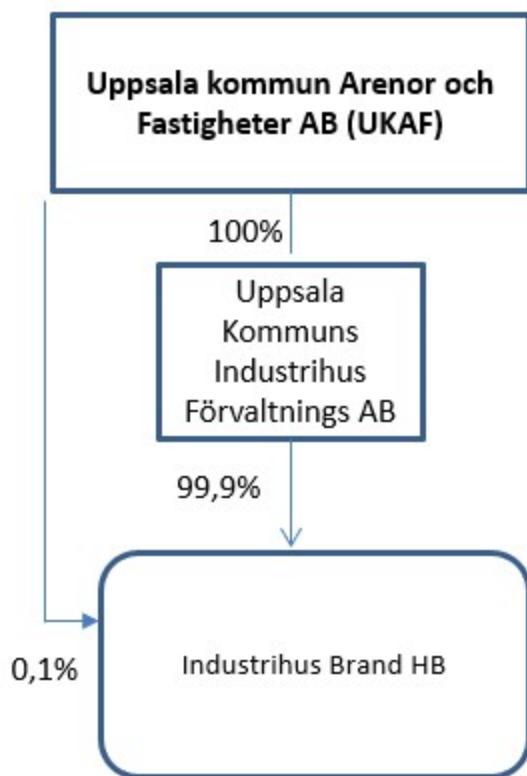
Kommunfullmäktige beslutade i november 2020 att bilda bolaget Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB (UKAF) genom en sammanslagning av tidigare bolag och delar av förvaltningen.

Kommunfullmäktige har också beslutat att bolaget sköter förvaltningen av Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB (UTAB) och Uppsala kommuns Fastighets AB (UKFAB). UKFAB planeras för avveckling utifrån att de sista operativa åtgärderna i bolaget avslutas vid inför årsskiftet 2022/2023. Från och med januari 2023 äger bolaget inte längre några fastigheter. Avvecklingen planeras tillsammans med Uppsala Stadshus AB.

Bolagets första fulla verksamhetsår var 2022. Formeringsarbetet med det nya bolaget och dess organisation samtidigt som verksamheten varit i full drift har fortgått under 2023.

### **Ägarförhållande**

Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB är ett helägt kommunalt aktiebolag verksamt inom fastighets- och besöksnärringsbranschen i Uppsala kommun. Bolaget är ett helägt dotterbolag i Uppsala Stadshus AB-koncernen. Bolaget äger i sin tur två dotterbolag, Uppsala kommuns Industrihus Förvaltnings AB och Uppsala kommuns Industrihus Brand HB.



Företaget har sitt säte i Uppsala.

### Styrelse och ledning

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls den 30 mars 2023.

Styrelsens arbete bedrivs utifrån aktiebolagslagens krav och av styrelsen fastställd arbetsordning. En särskild instruktion reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen utses av kommunfullmäktige och speglar de politiska partiernas representation i kommunfullmäktige. Även ersättning till styrelsen beslutas av kommunfullmäktige.

*Styrelsen hade vid bokslutsdatumet följande sammansättning:*

Ordförande:	Peder Granath (S)
1:e vice ordförande:	Karin Karelius (V)
2:e vice ordförande:	Kristian P Ljungberg (M)
Ledamot	Ingrid Pineiro (S)
Ledamot	Eduardo Manuel Bachelet Pizarro (S)
Ledamot	Anders Forssell (S)
Ledamot	Huseyin Alpergin (V)
Ledamot	Anders Gustafsson (MP)
Ledamot	Staffan Linder (M)
Ledamot	Curt Malmenstedt (C)
Ledamot	Martin Eliasson (KD)
Ledamot	Kent Kumpula (SD)
Suppleant	Najat Abdulkadir (S)
Suppleant	Olle Bolkéus (S)
Suppleant	Tobias Nordquist (V)
Suppleant	Tuula Virtanen Österholm (M)
Suppleant	Kenny Jonsson (C)

\* ledamoten Mats Dafnäs, entledigats, på egen begäran, från sitt uppdrag enligt beslut i KF 11 december 2023

Bolagsledningen består 2023-12-31 av:

VD	Thomas Perslund
CFO/Vice VD	Claes Enskär
Avdelningschef Kvalitet och Styrning	Fanny Rosling
Affärsområdeschef Fastighetsutveckling	Anette Mårtensson-Benkowski
Affärsområdeschef Drift och teknik	Mikael Malm
Affärsområdeschef Arena management	Stefan Wittberg
Affärsområdeschef Service	Anna Selqvist
Affärsutvecklare	Sofie Blomgren
Ledningsstöd	Lena-Maria Karlsson

## Mål och måluppfyllelse

Kommunfullmäktige har beslutat om en ägaridé för bolaget i juni 2021. Ägaridén tydliggör ägarens syn på bolagets roll i Uppsalas långsiktiga utveckling och är bolagets långsiktiga direktiv. Den möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer tillitsbaserad styrning och är en grund för kvalitativa samtal, uppföljning och ägardialog om hur bolagen lever upp till idén.

Ägaridén är en koncentrerad beskrivning av varför Uppsala kommun äger bolaget och vilken roll det ska ha i utvecklingen av Uppsala. Ägaridén är även ett riktmärke och ett stöd för bolagets styrelse och ledning i arbetet med bolagets affärsplan och bolagsmål. Bolagets ägaridé kompletterar de koncerngemensamma ägardirektiven och bolagets finansiella ägardirektiv.

Baserat på Ägaridén som ett långsiktigt ägardirektiv för bolaget har styrelsen, ledningen och medarbetarna under 2022 arbetat fram fem målområden som beskriver affärsidé och övergripande strategiska mål för varje område. Under 2023 har medarbetare, ledning och styrelse arbetat vidare med affärsidé, vision och bolagsövergripande mål. Med det arbetet har vision och affärsidé formulerats:

### Vår vision:

Att vara ledande inom hållbar utveckling och förvaltning av samhällsfastigheter samt för upplevelser och folkhälsa på platser där vi verkar.

### Affärsidé

På ett affärsmässigt sätt skapar vi tillgångar som stärker Uppsala som en attraktiv plats att leva, vistas och verka i. Vi arbetar tillsammans inom kommunen för ökad folkhälsa, samhällsnytta och att utveckla Uppsala som evenemangstad.

### Kopplingar till fokusmål

Bolaget har fortsatt utveckla målstyrning och indikatorer för detta under 2023.

Bolagets fem målområden med bolagsövergripande mål ska se till att bolaget bidrar till att beslutade strategier, styrande dokument, program och kommungemensamma fokusmål med såväl omvärlds- som närvärldsfokus nås.

Följande tabell visar hur bolagets arbete i de fem bolagsövergripande målområdena bidrar till uppfyllelse av ägaridé och kommunens fyra fokusmål. I fokusmålen är agenda 2030-målen som i sin tur bygger på FN:s 17 globala hållbarhetsmål integrerade. Bolaget har arbetat fram fem övergripande målområden som i sin tur innehåller ett antal bolagsövergripande mål. Kopplingarna beskrivs i tabellform, där markering i tabellen motsvarar kopplingar mellan de bolagsövergripande målområdena och kommunfullmäktiges fokusmål.

Kopplingar mellan fokusmål och bolagsövergripande målområden

Uppsala kommun Arenor och fastigheter Bolagsövergripande målområden	Kommunfullmäktiges fokusmål			
	Fokusmål 1 Uppsala ska säkra en stark ekonomi och värna välfärden	Fokusmål 2 Uppsala ska ha ett välmående näringsliv och skapa fler jobb	Fokusmål 3 Uppsala ska leda klimatomställningen	Fokusmål 4 Uppsala ska bli tryggare med jämlika livsvillkor
Tillgångsförvaltning	●	●	●	●
Investeringar	●	●	●	●
Intern tjänsteleverantör	●		●	●
Upplevelse och folkhälsa	●	●	●	●
Ledning och värdegrund	●	●	●	●

Figur 2 Tabell kopplingar mellan bolagets målområden och fokusmålen

### Arenor och fastigheters verksamhet

Bolaget har under 2023 ägt och förvaltat egna fastigheter och på uppdrag från Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB och Uppsala kommuns Fastighets AB förvaltat ytterligare fastigheter.

Vi strävar efter ett långsiktigt hållbart arbete med våra tillgångar och arbetar därför med strategiska fastighetsplaner med tillhörande underhållsplaner för varje objekt. Bolaget vårdar och underhåller sina arenor och fastigheter så att värde och attraktivitet bibehålls eller ökar över tid.

Bolaget har under året fortsatt att utveckla organisation och arbetssätt för att ytterligare förbättra den operativa servicen mot kommunens föreningsliv.

Inom investeringsområdet pågår produktion av två större projekt Multihuset i Rosendal och tillbyggnad av ny ishall i Gränby (D-hallen). Utöver det pågår flera stora projekt i tidigt skede.

Bolaget har flera etablerade samarbeten inom kommunkoncernen, både med förvaltningar och bolag. Bolaget ser positivt på att nyttja kammungemensamma funktioner. Under hösten 2023 har bolaget utvärderat implementeringen i dialog med kommunledningskontoret. Bolaget arbetar tätt tillsammans med Kommunstyrelsen på att ta fram en ny beställningsprocess som ska skapa förutsättningar för en tydligare ekonomisk styrning och en effektivare investeringsprocess.

Arenor och fastigheter äger de större idrottsarenorna Fyrishov, Studenternas och Gränby Sportfält (där Gränby Ishallar ingår). Fyrishov är ett av Sveriges största besöksmål (före pandemin ca 1,4 miljoner besökare per år) och arenan drivs av Arenor och fastigheter i egen regi. Verksamheten håller öppet alla dagar året runt. Verksamhetens höga tillgänglighet och breda utbud bidrar både till en ökad folkhälsa och till näringslivsutveckling i Uppsala. Studenternas är en idrottsarena för elitfotboll och bandy där flera elitlag har sin hemvist. Studenternas vann under inledningen av 2024 första pris i kategorin Årets idrottsarena 2023 i tidningen Sport och affärers rankning. Inom Gränby sportfält planeras flera utvecklingsprojekt de kommande åren.

Studenternas och Gränby Ishallar är exempel på anläggningar där bolaget sköter arenadriften på uppdrag av Idrotts- och Fritidsnämnden. Bolaget har även avtal med Kommunstyrelsen om teknisk drift av delar av kommunens egenägda och inhyrda fastigheter.

Bolaget bidrar till medborgarnytta och folkhälsa genom till exempel att, på uppdrag av utbildningsförvaltningen, bedriva simskoleundervisning för förskoleklasser på sina två badanläggningar. Under hösten 2023 utökades simskoleundervisningen till att även omfatta ett program för grundskolans årskurs två.

Bolaget arbetar med kundperspektivet i fokus vilket gör att frågor som service, nytänkande och utveckling för att underlätta för näringsliv och föreningar är prioriterat för oss. Varje år hjälper vi föreningar, skolor och privatpersoner att boka 172 000 träningstimmar i våra verksamheter.

Bolaget har under året fortsatt arbetat med organisationen för att kunna vara en god sammanhållande kontakt och kunna erbjuda ett samlat gränssnitt för kommunens föreningsliv gällande bokningar och service kring arenor och fastigheter.

Bolaget har även bidragit som en part i kommunstyrelsens utredning kring kommunövergripande strategi och ansvar för Uppsala kommuns evenemangsverksamhet.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Bolagets formande och förändringsresa*

Vid bolagets bildades 2021 sattes en plan om fyra år för formandet av bolaget. Formeringsarbetet har pågått samtidigt som bolaget bedrivit full operativ verksamhet.

År 1 (2021/2022) ägnades åt att säkerställa verksamheten, få kontroll på den sammanslagna ekonomin, säkra den operativa styrningen och börja arbetet med att skapa en gemensam företagskultur.

År 2 (2023) hade fokus på att dels få en bolagsövergripande styrning på plats anpassad till bolagets ägaridé (formell affärsplan, bolagsövergripande mål mm), sätta relevanta nyckeltal, dels att fortsätta utveckla företagskulturen. Arbetet, som pågått sedan 2021, sammanfattades i en skrift *Kompassen 1.0 Vår väg mot gemensamma mål* som beskriver bolagets vision, värdegrund, gemensamma syn på ledarskap och medarbetarskap mm. "En slags kompass för vårt sätt att vara och arbeta tillsammans i vardagen".

En annan viktig del av formandet har varit framtagning och uppdatering av både driftavtal med kommunen och bolagsinterna avtal. Ett arbete som också det har pågått under 2022/2023 och kommer fortsätta under 2024.

År 3 (2024) planeras att tydligare styra den operativa verksamheten med en förfinad mål- och budgetstyrning baserat på nyckeltal och indikatorer. Företagskultursarbetet inriktas på att våra medarbetare och intressenter ska fungera som bolagets ambassadörer. Här börjar vi också effektivisera system och processer, (primärt genom standardisering och struktur) samt framtagande av styr- och ledningssystem.

År 4 (2025) är planen att det stora formeringsarbetet är genomfört och att den intensiva "förändringsresan" därmed kan gå över till en lugnare verksamhetsfas.

Ett genomgående tema i bolagets målstyrningsarbete är att bolagets medarbetare ska "leva" Ett Uppsala - en kommun, som för bolaget innebär att alltid eftersträva samverkan inom kommunkoncernen och, som ett komplement till målet att vara affärsmässig samhällsnytta, alltid ha med perspektivet om vad som är bäst ur kommunkoncernperspektivet vid planering och beslut.

### *Fastighetsförvärv och överlåtelser*

Under 2023 har bolaget, som ett led i renodlingen av verksamheten, sålt 3 stycken friluftsfastigheter till KS samt låtit ett tidigare förvärv (Parksnäckan, Gula Villan) återgå på grund av problem med detaljplaneläggning. Vidare har bolaget köpt mark för att utveckla Gränbyområdet.

### *Fastighetsutveckling*

Inom investeringsområdet pågår produktion av två större projekt Multihuset i Rosendal och tillbyggnad av ny ishall i Gränby (D-hallen). Utöver det pågår flera stora projekt i tidigt skede.

### *Organisation och personal*

Bolaget är organiserat i fyra affärsområden och hade 31 december 2023 203 stycken tillsvidareanställda samt 114 stycken visstidsanställda medarbetare (de visstidsanställda med varierande tjänstgöringsgrad). Fördelningen mellan kvinnor och män (oavsett anställningsform) var 139 kvinnor och 154 män.

### *Omvärldsförutsättningar*

Den globala pandemin medförde förändrade behov hos kund vad gäller kontorslokaler. Dels har vi uppmärksammat svårigheter att hyra ut kontorslokaler, men situationen medför även förändrade behov kring utformningen av lokalerna. Det finns efterfrågan på mindre ytor och annan utrustning. Vi ser även en utveckling efter pandemin vad gäller beställningar av mässevenemang samt anordnandet av digitala evenemang som alternativ eller komplement. Denna utveckling medför behov av att anpassa våra fastigheter och skapa multifunktionella ytor. Multifunktionella ytor, eller lokaler lämpliga för samnyttjande, efterfrågas i allt högre grad av kund. Vi arbetar för att följa utveckling på marknaden och anpassa oss efter kunds behov. Det finns fortfarande en viss eftersläpning i omvärldens förmåga att leverera varor och tjänster. Detta tog sin inledning kopplat till pandemin och har fortsatt utifrån andra orsaker. Det gäller bland annat konflikter i omvärlden samt brist på nyckelkomponenter.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

För att kunna möta kunders behov innan nytt bad i Gränby är i drift kommer vi även under 2024-2025 fortsatt genomföra omfattande underhållsåtgärder på Fyrishov.

Bolaget fortsätter att bidra till medborgarnytta och folkhälsa genom att, på uppdrag av utbildningsförvaltningen, bedriva simskoleundervisning för förskoleklasser och årskurs 2 på sina två badanläggningar.

### **Ekonomiskt utfall**

Bolagets verksamhet under 2023 följde i princip plan och budget, och med ett utfall för 2023 före finansnetto (rörelseresultat) på 48 mnkr inklusive dotterbolagen, vilket är i paritet med bolagets budget och avkastningskrav.

Bolagets nettoomsättning (inklusive dotterbolagen) uppgick till 508 mnkr. Därutöver uppgick övriga rörelseintäkter till 15 mnkr.



Bolagets nettoomsättning uppgick till 483 mnr. Därutöver uppgick övriga rörelseintäkter till 15 mnr. Årets resultat för bolaget (inklusive koncernbidrag om 28 mnr) blev ett överskott om 7 mnr.

### **Investeringar**

Årets investeringar under 2023 uppgick till (UKAF + dotterbolag) 233 mnr och 227 mnr (enbart bolaget).

De volymmässigt största investeringarna under 2023 är Rosendals Multihus (77 mnr), därefter Gränby ishallar byte av kylmaskin C-hallen 25 mnr. Resterande ca 131 mnr fördelar sig på ett antal mindre investeringar.

#### **Pågående projekt**

Vid årsskiftet hade bolaget med dotterbolag pågående projekt om 255,9 mnr varav UKAF 252,4 mnr och Brand 3,5 mnr i balansräkningen.

I summan ingår också förberedelsekostnader för de större projekt som är i tidigt skede eller där beslut om start väntas under 2024. Under 2024 beräknas produktionen av den nya simanläggningen i Gränby påbörjas. År 2026 beräknas den nya simanläggningen vara färdigställd.

#### **Fastighetsbeståndet**

Arenor och fastigheter AB äger 67 fastigheter (inklusive Brand HB) och förvaltar ytterligare 13 fastigheter. De egenägda fastigheterna omfattar 193 000 kvm och ca 333 hektar mark.

De egenägda fastigheterna har ett bokfört restvärde om 3,07 mdkr.

En internvärdering genomfördes vid årsskiftet som indikerade ett marknadsvärde om 4,46 mdkr (Inklusive Brand HB).

### **Finansiering**

Bolaget finansierar sig via Uppsala kommuns internbank. Vid årsskiftet hade bolaget 17 lån som tillsammans uppgick till 3050 Mkr. Nettouplåning under 2023 uppgick till 100 Mkr.

Räntesats 2022-12-31: 1,3847%

Räntesats 2023 -12-31: 1,7163%

Genomsnittlig räntesats under året: 1,4741%

### **Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

#### **Bolagsinternt**

Förberedande arbete har skett 2023 med inventering av systempark och under 2024 kommer flera parallella projekt påbörjas för att identifiera behoven av effektiva systemstöd utifrån våra processer. En osäkerhetsfaktor är att den planerade implementeringen av ett nytt fastighetssystem påverkas av upphandlingsfaktorer.

Bolaget har också genom fusionen ärvt de tidigare bolagens arkiv och ett omfattande arbete bedöms även under 2024 pågå med att hantera dessa enligt gällande regelverk.

Kostnaderna för bolagets finansiering ökar med ökade räntenivåer och ökade investeringar under

planperioden. Risk finns för ökade besparingskrav relaterat till räntor (särskilt för 2024/2025).

### *Besöksnäring*

Mot slutet av 2023 konstaterar bolaget att antalet besök till bolagets anläggning fortsätter återhämta sig efter pandemin (jämförelseår 2022). Bolaget ser en gradvis ökning av antal besökare till Fyrishov och Studenternas. Relaterat till Studenternas har Sirius i Allsvenskan under 2023 haft rekord i besökare med ett publiksnitt på 6329 personer och ett rekord på 10 054 personer i matchen mot AIK.

Bolaget bedömer att det under 2024 finns goda förutsättningar att öka besökarantalet till våra anläggningar och att fortsatt bidra till att våra föreningar och arrangörer kan skapa attraktiva evenemang.

### *Fastighetsbranschen*

Fastighetsbranschen är märkbart påverkad av den ekonomiska utvecklingen. De ökade marknadsräntorna har lett till kraftigt ökade kostnader för finansiering inom branschen. Avkastningskraven på fastighetsinvesteringar ökar inom alla segment, vilket leder till att värdet på fastigheter förväntas sjunka. Under 2022 började marknadsräntorna stiga kraftigt, en utveckling som fortsatte under 2023. Mot slutet av 2023 signalerar Riksbanken att toppen på räntehöjningscykeln troligen är nära, men bedömer att det kommer ta tid innan Riksbanken är redo att börja sänka igen. Under perioden 2024-2025 begränsas påverkan på bolaget genom en aktiv säkring, i samverkan med kommunens finanssenhet, av löptider och räntebindningstider på lånen. Men de nya räntenivåerna kommer medföra konsekvenser i form av mindre utrymme för investeringar i byggprojekt samt att hyresgästerna pausar eller vill skjuta fram planerade projekt. Detta beror på både ökade materialkostnader och räntor. Planering och framförhållning vad gäller projekt påverkas.

Arenor och fastigheter arbetar nästan uteslutande på beställning från Uppsala kommun, som också är bolagets helt dominerande hyresgäst. Detta innebär att bolaget har begränsad exponering för de risker som normalt finns inom fastighetsbranschen. Dock äger bolaget vissa fastigheter där marknadsexponeringen är större. Ett exempel är kontorsbyggnaden vid Studenternas.

Det kan konstateras att det finns en osäkerhet hos potentiella hyresgäster kring hur framtidens arbets- och kontorsmarknad kommer se ut. Samma förändringar som kan ses i besöksbranschen ger även en osäkerhet kring utformning och behov av kontor generellt sett.

En annan stor osäkerhetsfaktor är de globala problemen med materialbrist, leveransproblem. Detta riskerar att påverka både kostnaderna för bolagets investeringsprojekt men kan också medföra förseningar av projekt.

Den höga inflationstakten med ökade marknadsräntor som följd har lett till ökade hyresnivåer. Om utvecklingen håller i sig blir detta en utmaning för Uppsala kommun att bära, vilket kan leda till behov att förändra eller helt stoppa planerade investeringar de närmaste åren.

Under slutet av 2023 prognostiserar Konjunkturinstitutet för riket en växande ekonomi igen, men i långsam takt, med förväntat sjuknande inflation. Under andra halvåret 2024 väntas inflationen ligga under Riksbankens mål. Arbetsmarknaden förväntas vara svagare än föregående år, och arbetslösheten stiger till 8,5 procent för riket.

## Hållbarhetsupplysningar

Arenor och fastigheter har genom sin verksamhet bidragit till ökad samhällsnytta för Uppsala, till exempel ökad simkunnighet, träningsmöjligheter för idrottsföreningar och som en viktig del av besöksnäringen. Bolaget har under året haft ett aktivt och brett hållbarhetsarbete, både inom social och miljömässig hållbarhet.

### *Miljömässig hållbarhet, klimat och energi*

Fjärrvärme och fjärrkyla på Arenor och fastigheter är klimatkompenserad.

Ett systematiskt arbete med att energieffektivisera inom fastighetsbeståndet har fortsatt bedrivits under 2023.

### *Uppsala klimatprotokoll*

Arenor och fastigheter har som medlem i Uppsala klimatprotokoll antagit sex klimatutmaningar att arbeta med under den innevarande planperioden inom ramen för Klimatprotokollet. Klimatprotokollsarbetet är frivilligt, men följer Uppsala kommuns krav och ambitioner inom hållbarhet.

De antagna klimatutmaningarna är:

- Energieffektivisering med minst 30% per egen vald enhet senast 2023 (basår 2020)
- Krav i upphandlingar att transporter skall vara fossilfria och förnybara
- Inrikes tjänsteresor ska vara fossilfria
- Bygg- och anläggningsprojekt ska vara klimatneutrala senast 2030
- Endast återvunnen eller förnybar plast ska inhandlas
- 100% återtag av IT-produkt

### *Innovation och utveckling*

Bolaget har under 2023 implementerat hållbarhetsindex och trygghetsindex för samtliga fastigheter.

Bolaget arbetar systematiskt med hållbarhetsfrågor för att nå upp till fastställda mål i enlighet med kommunens beslutade program och handlingsplaner, samt verkar för ständiga förbättringar inom hållbarhetsområdet. Under 2023 har Arenor och fastigheter tillsammans med STUNS (Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle) fortsatt med Vinnova- och Energimyndigheten finansierat projekt för effektbehovsminskning.

Effektkapningen sker genom teknik och beteendeförändring i bad, kök och tvättanläggningar i Fyrishov, UKK, Brasserie21, Friggas, samt brandstationen Viktoria. Projektet pågår fram till våren 2024.

Bolaget har under 2023 implementerat hållbarhets- och trygghetsindex för samtliga fastigheter. Genom att systematiskt följa upp hållbarhets- och trygghetsaspekterna på fastighetsnivå, är ambitionen att bolaget kommer kunna rikta arbetet med klimat- och miljövänliga åtgärder rätt direkt.

Bolaget arbetar systematiskt med hållbarhetsfrågor för att nå upp till fastställda mål i enlighet med kommunens beslutade program och handlingsplaner, samt verkar för ständiga förbättringar inom hållbarhetsområdet.

### *Miljöcertifierade fastigheter*

Flera fastigheter i bolagets bestånd är miljöcertifierade:

Multihallarna i Fyrishov är certifierade enligt Green Building  
Studenternas fotbollsarena är certifierad enligt Ceequal/Very good  
Studenternas kontorsdel är certifierad som Miljöbyggnad Silver  
Storvreta idrottshall är certifierad som Miljöbyggnad Guld  
Stadshuset är certifierad BREEAM Excellent

### *Social hållbarhet*

Arenor och fastigheter arbetar med STUNS både gällande energifrågor och frågor inom social hållbarhet. Under vårterminen 2023 hade Arenor och fastigheter en praktikant genom STUNS som arbetade med frågor inom social hållbarhet. Praktikanten arbetade med en tillgänglighetsguide för badgästerna i Fyrishov. Arbetet med denna fortsätter 2024.

Arenor och fastigheter arbetar enligt inom kommunen etablerat arbets sätt för trygghet: EST (Effektiv Samverkan för Trygghet). Genom att ha utbildade rapportörer på anläggningar där det rapporteras otrygghet arbetar man förebyggande med trygghetsfrågorna.

Bolaget är en grundande part i den formaliserade samverkan som utvecklas med fastighetsägare och andra lokala aktörer i Gränby inom ramen för kommun-fullmäktiges beslut om att prova att etablera ett Business Improvement District (BID). Tanken är att samverkan ska kunna skalas upp och användas i andra områden och där extern samfinansiering testas och utvärderas.

Bolaget har under 2023 genomfört en utbildning av bolagets medarbetare kring HBTQ-frågor.

### *Mänskliga rättigheter, etik och anti-korruption*

Uppsala Arenor och fastigheter AB har nolltolerans mot mutor och korruption och bolaget följer Uppsala kommuns policy mot mutor.

Genom att handla upp enligt lag om offentlig upphandling (2016:1145), fortsättningsvis LOU, minskar vi risken för korruption och vi arbetar med att ställa fler och mer specifika krav för att motverka risken för brott mot mänskliga rättigheter i våra leverantörsled. Genom LOU behandlar vi även alla leverantörer likvärdigt och ger dem samma förutsättningar till en affär. En leverantör kollas upp så väl ekonomiskt som rättsligt innan vi ingår ett kontrakt samt under avtalstiden.

Generellt vad gäller upphandlingar tar bolaget stöd av kommunkoncernens upphandlingsavdelning för att hålla sig uppdaterade om lagstiftning och utveckling på aktuella marknader.

### Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

På de anläggningar där vi erbjuder bassängbad för allmänheten, bedrivs anmälningspliktig verksamhet enligt § 38 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Vi följer och genomför egenkontroller för att uppfylla kravet på egenkontroll enligt de allmänna hänsynsreglerna i 2 kapitlet i miljöbalken.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	482 315	464 082	296 804	0	0
Resultat efter finansiella poster	-12 528	-18 022	-27 804	-8	-10
Antal anställda	222	226	210	0	0
Nettomarginal (%)	-2,6	-3,9	-9,4	0,0	0,0
Soliditet (%)	6,9	6,2	5,7	97,1	91,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	200	40	188 248	3 282	<b>191 770</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			3 282	-3 282	<b>0</b>
Årets resultat				6 806	<b>6 806</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200</b>	<b>40</b>	<b>191 530</b>	<b>6 806</b>	<b>198 576</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	191 530 294
årets vinst	6 805 879
	<b>198 336 173</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	198 336 173
	<b>198 336 173</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	482 315	464 082
Aktiverat arbete för egen räkning		4 025	3 126
Övriga rörelseintäkter		14 940	10 100
		<b>501 280</b>	<b>477 308</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-89 986	-86 804
Handelsvaror		-11 121	-11 517
Övriga externa kostnader	5, 6	-59 939	-67 298
Personalkostnader	7	-151 856	-148 314
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-148 490	-144 254
Övriga rörelsekostnader		-2 595	-2 700
		<b>-463 988</b>	<b>-460 887</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>37 292</b>	<b>16 420</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	69	1 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-49 889	-35 465
		<b>-49 820</b>	<b>-34 442</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 528</b>	<b>-18 022</b>
Bokslutsdispositioner	10	21 424	19 174
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 896</b>	<b>1 152</b>
Skatt på årets resultat	11	-2 091	2 130
<b>Årets resultat</b>		<b>6 806</b>	<b>3 282</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Immateriella anläggningstillgångar</b></i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	1 385	1 619
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	13	490	2 826
		<b>1 875</b>	<b>4 445</b>
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	14	3 073 721	3 148 732
Byggnadsinventarier och maskiner	15	69 970	75 680
Markinventarier, inventarier, datorer	16	43 314	40 382
Pågående nyanläggningar	17	251 924	109 748
		<b>3 438 929</b>	<b>3 374 542</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i koncernföretag	18	12 478	12 478
Fordringar hos koncernföretag	19	87 224	351 476
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	6	6
Uppskjuten skattefordran		0	983
Andra långfristiga fordringar	21	63 643	36 373
		<b>163 351</b>	<b>401 316</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 604 155</b>	<b>3 780 303</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Varulager m m</b></i>			
Råvaror och förnödenheter	22	491	614
		<b>491</b>	<b>614</b>
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		12 750	8 715
Fordringar hos koncernföretag		3 151	95 583
Aktuella skattefordringar		12 734	5 311
Övriga fordringar		8 860	5 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	2 775	2 784
		<b>40 270</b>	<b>118 241</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>		0	4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>40 761</b>	<b>118 859</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 644 916</b>	<b>3 899 162</b>

## Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	24, 25		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		200	200
Reservfond		40	40
		<b>240</b>	<b>240</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		191 530	188 248
Årets resultat		6 806	3 282
		<b>198 336</b>	<b>191 530</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>198 576</b>	<b>191 770</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	26	66 965	60 851
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	27	51 835	49 742
<b>Summa avsättningar</b>		<b>51 835</b>	<b>49 742</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till koncernföretag	28, 29	2 462 298	3 004 087
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 462 298</b>	<b>3 004 087</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder	29	0	-35
Leverantörsskulder		53 787	30 931
Skulder till koncernföretag		737 186	501 819
Övriga skulder		15 820	13 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	58 449	46 979
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>865 242</b>	<b>592 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 644 916</b>	<b>3 899 162</b>



## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		37 292	16 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	31	145 154	145 618
Betalad inkomstskatt		2	0
Erhållen ränta		69	1 022
Erlagd ränta		-49 889	-35 465
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>132 628</b>	<b>127 596</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av varulager och pågående arbete		123	-83
Förändring av kundfordringar		-4 035	-3 721
Förändring av kortfristiga fordringar		82 006	-89 798
Förändring av leverantörsskulder		22 856	-7 829
Förändring av kortfristiga skulder		-100 326	152 475
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>133 253</b>	<b>178 639</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		1 747	-5 183
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-229 151	-164 813
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		21 418	1 352
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-27 270	-10 095
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-233 256</b>	<b>-178 739</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		250 000	600 000
Amortering av lån		-150 000	-600 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>100 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4</b>	<b>-100</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4	104
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>4</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 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.

#### Immateriella tillgångar

Företaget redovisar internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar enligt aktiveringsmodellen. Det innebär att samtliga utgifter som avser framtagandet av en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång aktiveras och skrivs av under tillgångens beräknade nyttjandeperiod, under förutsättningarna att kriterierna i BFNAR 2012:1 är uppfyllda.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Mark	-
Markanläggningar	7-50 år
Inventarier	3-20 år
Stomme och grund	50-80 år
Tak	25-50 år
Fasad	25-50 år
Installationer	20-50 år
Inre ytskikt	15-30 år
Hysesgästanpassningar	Hyseskontraktets löptid
Övrigt	3-50 år

#### Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten 3-5 år

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

## **Finansiella instrument**

### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

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

### **Leasingavtal**

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

### **Varulager**

Varulagret har värderats enligt lägsta värdets princip.

### **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.

### ***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 lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **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.

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Offentliga bidrag**

Offentliga bidrag redovisas som intäkt då den framtida prestationen som krävs för att erhålla bidraget utförts. I de fall bidraget erhålls innan prestationen utförts, redovisas bidraget som skuld i balansräkningen. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Koncernförhållanden**

Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB ägs till 100% av Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642 med säte i Uppsala, vilken i sin tur ägs av Uppsala kommun, org nr 212000-3005 med säte i Uppsala. Koncernredovisning upprättas av Uppsala Stadshus AB.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Nettomarginal (%)

Nettoresultat i procent av nettoomsättning.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) 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 2 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ansvar som bolagsman i handelsbolag</b>		
Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	5 884	17 234
	<b>5 884</b>	<b>17 234</b>

### Not 3 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Uppsala Stadshus AB med organisationsnummer 556500-0642 med säte i Uppsala.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Uppsala Kommun med organisationsnummer 212000-3005 med säte i Uppsala.

### Not 4 Försäljning till koncernbolag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Av total nettoomsättning</b>		
Försäljning till koncernbolag %	82	81
	<b>82</b>	<b>81</b>

### Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 5 273 tkr.

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom ett år	2 857	4 461
Senare än ett år men inom fem år	2 147	1 873
	<b>5 004</b>	<b>6 334</b>

### Not 6 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 föränlads av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	669	371
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
Skatterådgivning	181	58
Övriga tjänster	0	583
	<b>850</b>	<b>1 012</b>
<b>Lekmannarevision</b>		
Revisionsuppdrag	234	290
	<b>234</b>	<b>290</b>
<b>Övriga</b>		
Skatterådgivning	58	106
Övriga tjänster	85	46
	<b>143</b>	<b>152</b>
<b>Not 7 Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	93	89
Män	129	137
	<b>222</b>	<b>226</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	2 257	1 890
Övriga anställda	98 123	99 695
	<b>100 380</b>	<b>101 585</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	499	434
Pensionskostnader för övriga anställda	16 137	14 961
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	31 217	29 795
	<b>47 853</b>	<b>45 190</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>148 232</b>	<b>146 774</b>

**Könsfördelning bland ledande befattningshavare**

Andel kvinnor i styrelsen	18 %	37 %
Andel män i styrelsen	82 %	63 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	56 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	44 %

**Avtal om avgångsvederlag**

VD har rätt till 12 månaders omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner vid uppsägning från bolaget. Mellan parterna gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Om bolaget säger upp avtalet har VD rätt till omställningsersättning motsvarande 12 månadslöner.

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga ränteintäkter	69	1 022
	<b>69</b>	<b>1 022</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till Uppsala Kommun	-49 830	-35 319
Övriga räntekostnader	-58	-145
	<b>-49 889</b>	<b>-35 465</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	27 537	33 386
Förändring av överavskrivningar	-6 113	-14 212
	<b>21 424</b>	<b>19 174</b>

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Justering avseende tidigare år	2	281
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 093	1 849
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-2 091</b>	<b>2 130</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

		<b>2023-01-01</b>		<b>2022-01-01</b>
		<b>-2023-12-31</b>		<b>-2022-12-31</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Rörelseresultat efter finansiella		-12 528		-18 022
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 581	20,60	3 713
Ej avdragsgilla kostnader	-1,23	-155	-1,18	-212
Ej skattepliktiga intäkter	0,10	13	1,17	210
Övrigt	-6,14	-769	39,34	7 090
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	-208,50	-26 120	-143,20	-25 807
Skattemässiga avskrivningar på byggnader	223,76	28 032	133,24	24 013
Effekt av koncernbidrag	-45,28	-5 673	-38,16	-6 877
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-16,69</b>	<b>-2 091</b>	<b>11,82</b>	<b>2 130</b>

**Not 12 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 358	0
Inköp	0	2 358
Omklassificeringar	589	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 947</b>	<b>2 358</b>
Ingående avskrivningar	-739	0
Årets avskrivningar	-822	-739
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 561</b>	<b>-739</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 385</b>	<b>1 619</b>



**Not 13 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 826	0
Årets investering	-1 747	2 826
Omklassificeringar	-589	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>490</b>	<b>2 826</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>490</b>	<b>2 826</b>

**Not 14 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 739 137	3 577 617
Inköp	20 623	87 769
Försäljningar/utrangeringar	-23 633	-3 612
Omklassificeringar	46 538	77 363
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 782 665</b>	<b>3 739 137</b>
Ingående avskrivningar	-590 406	-468 191
Försäljningar/utrangeringar	7 778	1 731
Årets avskrivningar	-126 316	-123 945
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-708 944</b>	<b>-590 406</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 073 721</b>	<b>3 148 732</b>

**Not 15 Byggnadsinventarier och maskiner**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	130 632	128 047
Inköp	3 680	1 034
Försäljningar/utrangeringar	-507	0
Omklassificeringar	2 913	1 550
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 718</b>	<b>130 632</b>
Ingående avskrivningar	-54 952	-42 878
Försäljningar/utrangeringar	475	0
Årets avskrivningar	-12 271	-12 074
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-66 748</b>	<b>-54 952</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 970</b>	<b>75 680</b>

**Not 16 Markinventarier, inventarier och datorer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	86 876	80 746
Inköp	5 765	1 786
Försäljningar/utrangeringar	-5 078	-322
Omklassificeringar	7 455	4 665
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 018</b>	<b>86 876</b>
Ingående avskrivningar	-46 493	-39 254
Försäljningar/utrangeringar	3 840	257
Årets avskrivningar	-9 051	-7 496
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-51 704</b>	<b>-46 493</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 314</b>	<b>40 382</b>

**Not 17 Pågående nyanläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående nedlagda kostnader	109 748	119 102
Inköp	199 082	74 224
Omklassificeringar	-56 906	-83 578
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>251 924</b>	<b>109 748</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>251 924</b>	<b>109 748</b>

**Not 18 Andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Bokfört värde</b>
Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB	100%	1 000	12 100
Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	0,1%	0	378
			<b>12 478</b>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	
Uppsala Kommuns Industrihus Förvaltnings AB	556396-3403	Uppsala	
Uppsala Kommuns Industrihus Brand HB	969643-4480	Uppsala	

**Not 19 Långfristiga fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	351 476	308 090
Tillkommande fordringar		43 386
Avgående fordringar	-264 252	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 224</b>	<b>351 476</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 224</b>	<b>351 476</b>

**Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i SCR Svensk Camping

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6	6
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

**Not 21 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	36 373	25 564
Tillkommande fordringar	30 340	14 439
Avgående fordringar	-3 070	-3 630
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>63 643</b>	<b>36 373</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 643</b>	<b>36 373</b>

**Not 22 Varulager**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Råvaror och förnödenheter	491	614
	<b>491</b>	<b>614</b>

**Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda hyror	0	190
Övriga förutbetalda kostnader	2 680	1 889
Upplupna intäkter	95	704
	<b>2 775</b>	<b>2 784</b>

**Not 24 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal aktier	2 000	100
	<b>2 000</b>	

**Not 25 Disposition av vinst eller förlust**

**2023-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	191 530	
årets vinst	6 806	
	<b>198 336</b>	
disponeras så att i ny räkning överföres	198 336	
	<b>198 336</b>	

**Not 26 Obeskattade reserver**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

Akkumulerade överavskrivningar	66 965	60 851
	<b>66 965</b>	<b>60 851</b>

**Not 27 Avsättningar**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

Belopp vid årets ingång	49 742	51 591
Årets avsättningar	2 093	0
Under året ianspråktaga belopp	0	0
Under året återförda belopp	0	-1 849
	<b>51 835</b>	<b>49 742</b>

**Övriga avsättningar**

Belopp vid årets ingång	0	285
Under året återförda belopp	0	-285
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 28 Långfristiga skulder till koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Fördelning av långfristiga skulder</b>		
Lån	2 450 000	2 700 000
Övriga skulder	12 298	304 087
	<b>2 462 298</b>	<b>3 004 087</b>

**Not 29 Förfallotider låneskuld till koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Låneskuld till Uppsala kommun</b>		
Förfaller inom 1 år	600 000	250 000
Förfaller inom 1-5 år	2 450 000	2 700 000
	<b>3 050 000</b>	<b>2 950 000</b>

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Semesterlöneskuld	5 719	6 191
Sociala avgifter	1 993	2 158
Upplupen lön	624	240
Förskottsbetald hyra	27 980	22 888
Förutbetalda intäkter	17 015	9 986
Övrigt	5 118	5 516
	<b>58 449</b>	<b>46 979</b>

**Not 31 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivningar	148 490	144 254
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-3 938	0
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	603	1 364
	<b>145 154</b>	<b>145 618</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 9 april 2024. Uppsala kommun arenor och fastigheter AB använder sig av elektronisk underskrift. Denna återfinns på en separat sida sist i årsredovisningen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Peder Granath  
Ordförande

Martin Eliasson

Kent Kumpula

Curt Malmenstedt

Kristian P Ljungberg

Karin Karelius

Ingrid Pineiro

Eduardo Manuel Bachelet Pizarro

Anders Forssell

Huseyin Alpergin

Anders Gustafsson

Staffan Linder

Thomas Perslund  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

Helene Westberg  
Auktoriserad revisor

## Elektroniska underskrifter

### **Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer**

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på [sign.uppsala.se](http://sign.uppsala.se). Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.