



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Handlingar till
Styrelsen för Upplands-Bro
kommunföretag ABs sammanträde
den 28 mars 2022



Kommunledningskontoret

Julia Englund

Ekonomiavdelningen

Julia.Englund@upplands-bro.se

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2022-03-14	KFT 22/0008	

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Årsredovisning 2021 för Upplands-Bro kommunföretag AB

VD:s förslag till beslut

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31 godkänns.

Sammanfattning

Förslag till årsredovisning och koncernredovisning för 2021 har upprättats av VD. Årsredovisningen för koncernen har upprättats enligt BFN:s Allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, (K3). De redovisningsprinciper som har tillämpats återfinns i not 1.

För moderbolaget redovisas ett resultat på - 28 tkr (- 268 tkr). Vid årets utgång uppgår det egna kapitalet till 14 026 tkr (14 054 tkr).

Koncernens resultat uppgår till +30 200 tkr (+21 480 tkr) och balansomslutningen till 2 267 171 tkr (2 260 326 tkr) och det egna kapitalet hänförligt till moderföretagets aktieägare 231 324 tkr (201 124 tkr).

Beslutsunderlag

- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse den 14 mars 2022.
- Årsredovisning Upplands-Bro kommunföretag AB 210101-211231.

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag AB

Bilagor

1. Årsredovisning Upplands-Bro kommunföretag AB 210101-211231.

Beslut sänds till

- AB Upplands-Brohus
- Upplands-Bro kommunfastigheter
- Kommunstyrelsen
- Revisorerna

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Upplands-Bro Kommunföretag AB
556687-2932
Räkenskapsåret
2021

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

2 (31)

Styrelsen och verkställande direktören för Upplands-Bro Kommunföretag AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Moderbolaget började sin verksamhet 2005. Verksamheten omfattar innehav och förvaltning av aktier och bedrivs i Upplands-Bro kommun. Bolaget har sitt säte i Kommunhuset i Kungsängen. Koncernen omfattar bolagen AB Upplands-Brohus och Upplands-Bro Kommunfastigheter AB.

AB Upplands-Brohus är ett bostadsföretag med ändamål att inom Upplands-Bro kommun köpa, sälja och äga fastigheter för att på dessa uppföra, förvalta och upplåta bostäder, affärlägenheter och andra kollektiva anordningar samt att bedriva annan därmed förenlig verksamhet som är kommunalrättsligt godtagbar. Upplands-Bro Kommunfastigheter AB:s verksamhet är att förse kommunens förvaltningar och andra organisationer som bedriver kommunalt finansierade eller angelägna verksamheter med ändamålsenliga lokaler och anläggningar samt att i övrigt hyra ut på marknaden.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	327 896	316 576	297 889	285 032	268 137
Resultat efter finansiella poster	35 724	28 578	19 250	4 123	17 210
Antal anställda	43	39	39	40	39
Balansomslutning	2 267 171	2 260 326	2 220 879	2 145 850	2 150 742
Avkastning på eget kap. (%)	15	14	11	3	11
Avkastning på totalt kap. (%)	3	2	2	3	2
Soliditet (%)	10	9	8	8	7
Moderbolaget	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-546	-755	-651	-426	-896
Antal anställda	0	0	0	0	0
Balansomslutning	141 436	141 457	141 722	141 821	141 617

Viktiga förhållanden

Koncernen

Koncernbidrag kommer att lämnas med 511 tkr (414 tkr) från Upplands Bro Hus AB och 0 tkr (0 tkr) från Upplands-Bro Kommunfastigheter AB för räkenskapsåret 2021.

Moderbolaget

Moderbolaget arbetar med att utveckla koncernens verksamhet och samordna övergripande finansiella frågor. Koncernbidrag om 511 tkr har redovisats via resultaträkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen:

Ett av de högst prioriterade områdena som bolaget arbetar med är att alla hyresgäster ska känna sig trygga i bostadsområdena. Den upplevda tryggheten har ökat markant. Det går inte att säga en enskild insats som har gjort att tryggheten ökar. Det bolaget har gjort är att samarbeta med olika parter för att på bred front i kommunen arbeta med olika perspektiv på trygghetsfrågan. Allt från att sätta fokus på att det ska vara helt, rent och snyggt i bostadsområden till att det ska hända positiva saker i närmiljön så att det blir liv och rörelse. Under året har trygghetsvandringar genomförts. Där mindre otrygga platser hittats, har åtgärder sats in för att öka upplevelsen av trygghet.

2019 blev kommunen och bolagen miljödiplomerade. Under året har miljöarbetet fokuserats på energianvändning. I första hand ska energiförlusterna minskas genom systematiska statuskontroller, digitaliserad övervakning och uppföljning. Som nästa steg ska energi återvinnas där det är lönsamt att investera i den tekniken. Tredje steget är att producera egen el och värme, vilket framför allt är aktuellt vid nyproduktion. I nyproduktioner och ombyggnationer användes "Byggvarubedömningen" som ett verktyg för att kunna bygga giftfritt och hållbart. I den senaste uppförda förskolan, Ringblomman, är solceller installerade.

Moderbolaget:

Moderbolaget redovisar ett resultat före skatt på -0,03 mkr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ska bedrivas med målsättningen att kommunen som ägare kan få skäligen utdelning på insatt kapital. Verksamheten kommer även i fortsättningen av drivas med hänsyn till kommunens bolagspolicy, generella ägardirektiv och årliga ägardirektiv. Dessutom kommer den operativa organisationens effektivitet att utvecklas genom samverkan mellan de ingående bolagen.

Upplands-Bro kommun är expansiv och växer för varje år. Många funderingar finns om hur kommunen ska ta sig an alla nya medborgares behov och trygghet. Bolaget följer diskussionerna i kommunen för att ha beredskap den dag det beslutas om nyproduktion eller ombyggnationer.

Användande av finansiella instrument

I enlighet med finanspolicy skall finansverksamhet bedrivas på ett säkert och effektivt sätt utan spekulativa inslag. Finansverksamheten skall medverka till att kapitalanskaffning och kapitalanvändning i koncernen blir effektiv och att räntenettet i ett långsiktigt perspektiv, med beaktande av säkerhetsaspekten, blir så bra som möjligt.

Utgångspunkten är att lån ska tas upp med rörlig ränta men med lång kapitalbindning. Ränterisken hanteras därefter med derivat. Motivet till detta arbetssätt är ökad möjlighet att löpande och vid behov göra ändringar i finansportföljen vad gäller räntebindningen för att minska ränterisken.

Ränterisk är risken för att förändringar i räntenivån påverkar bolagets finansnetto negativt genom ökade upplåningskostnader samt risken att låsa in för höga räntekostnader relativt marknaden under långa perioder, och på så sätt minska möjligheten att motverka negativa händelser i rörelseresultatet.

Andra icke-finansiella upplysningar

I Upplands-Bro Kommun har Kommunfullmäktige fastställt ägardirektiv för 2021. Kommunens verksamheter, som bedrivs i bolagsform, utgör en del av den totala kommunala verksamheten. Bolagen

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

4 (31)

ska med sina verksamheter bidra med att utveckla Upplands-Bro kommun till en attraktiv boende- och verksamhetsort.

Bolagen ska i sin verksamhet anlägga en helhetssyn och sträva efter att tillämpa ett koncerttänkande. Samordning av funktioner ska ske där fördel kan uppstå för "kommunkoncernen" som helhet. Bolagen ska vara med och skapa ett långsiktigt hållbart samhälle. Personalen ska ha kunskap och hög medvetenhet om god miljö. Kommunens miljömål ska implementeras i samtliga bolag som därutöver kan lägga till egna och specifika miljömål för respektive bolag.

En av kommunens viktigaste uppgifter är att bidra till att dess invånare känner sig trygg i sin vardag. Behovet av trygghet tas på allvar och bolagen prioriterar det redan pågående trygghetsarbetet med ytterligare satsningar.

Ägarförhållanden

Bolaget är moderbolag i en koncern. Bolaget ägs till 100 % av Upplands-Bro Kommun. Koncernen omfattar bolagen AB Upplands-Brohus, Upplands-Bro Kommunfastigheter AB.

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

5 (31)

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	250	190 874	201 124
Årets resultat			30 200	30 200
Belopp vid årets utgång	10 000	250	221 074	231 324

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	4 321	-268	14 054
Årets resultat			-28	-28
Belopp vid årets utgång	10 000	4 321	-296	14 026

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 053 522
årets förlust	-27 578
	4 025 944

disponeras så att
i ny räkning överföres

4 025 944

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Upplands-Bro Kommunföretag AB 6 (31)
Org.nr 556687-2932

Koncernens Resultaträkning

Tkr

Nettoomsättning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter	3, 4	306 491	298 239
Övriga rörelseintäkter		20 963	15 961
Aktiverat arbete för egen räkning		442	2 377
Summa nettoomsättning		327 896	316 577

Fastighetskostnader

Underhållskostnader		-32 537	-40 539
Driftskostnader	5, 6, 7	-149 281	-142 476
Övriga rörelsekostnader		0	-527
Fastighetsskatt		-4 112	-3 430
Summa Fastighetskostnader		-185 930	-186 971

Driftnetto

141 967 **129 606**

Fastighetsavskrivningar

-72 166 -68 085

Bruttoresultat

69 801 **61 521**

Försäljningskostnader

-1 655 -1 403

Administrationskostnader

-8 175 -6 818

Rörelseresultat

59 970 **53 300**

Resultat från finansiella poster

Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

18 31

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

8 23 26

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 199 202

Räntekostnader och liknande resultatposter

10 -24 487 -24 980

Summa finansiella poster

-24 246 **-24 721**

Resultat efter finansiella poster

35 724 **28 579**

Resultat före skatt

35 724 **28 579**

Skatt på årets resultat

11 -3 -1 166

Uppskjuten skatt

-5 520 -5 933

Årets resultat

30 200 21 480

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

7 (31)

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	61	136
		61	136
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	2 030 640	2 073 978
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 160	946
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	58 593	55 029
		2 090 393	2 129 953
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	40	40
Uppskjuten skattefordran	19	25 098	24 514
Andra långfristiga fordringar	20	226	275
		25 364	24 829
Summa anläggningstillgångar		2 115 818	2 154 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	6 488	3 400
Fordringar hos koncernföretag	22	0	0
Aktuella skattefordringar		3 519	3 699
Koncernkonto Upplands-Bro Kommun	23	133 043	72 469
Övriga fordringar		4 929	22 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	3 368	3 402
		151 347	105 399
Kassa och Bank			
Kassa och bank		6	8
		6	8
Summa omsättningstillgångar		151 353	105 407
SUMMA TILLGÅNGAR		2 267 171	2 260 326

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

8 (31)

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Balanserad vinst eller förlust		191 124	169 644
Årets resultat		30 200	21 479
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		231 324	201 124
Summa eget kapital		231 324	201 124
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	25	73 821	67 720
Summa avsättningar		73 821	67 720
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	1 884 900	1 884 900
Summa långfristiga skulder		1 884 900	1 884 900
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		50	50
Leverantörsskulder		33 887	62 035
Aktuella skatteskulder		42	55
Övriga skulder		7 180	3 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	35 967	40 495
		77 126	106 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 267 171	2 260 326

Upplands-Bro Kommunföretag AB 9 (31)
Org.nr 556687-2932

Koncernens	Not	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys		-2021-12-31	-2020-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		35 724	28 578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	28	77 906	76 663
Betald skatt		175	-512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		113 805	104 729
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-3 088	1 042
Förändring av kortfristiga fordringar		17 535	-5 608
Förändring leverantörsskulder		-28 148	-1 097
Förändring av kortfristiga skulder		-1 296	-19 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten		98 809	79 665
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-38 286	-106 637
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		49	71
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 237	-106 566
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	40 000
Årets kassaflöde		60 572	13 098
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		72 477	59 379
Likvida medel vid årets slut		133 049	72 477

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

10 (31)

Moderbolagets	Not	2021-01-01	2020-01-01
Resultaträkning		-2021-12-31	-2020-12-31
Tkr			
Rörelsens kostnader			
Administrationsomkostnader	5	-402	-408
		-402	-408
Rörelseresultat		-402	-408
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-146	-359
		-144	-346
Resultat efter finansiella poster		-546	-755
Bokslutsdispositioner	29	511	414
Resultat före skatt		-35	-340
Uppskjuten skatt		7	73
Övriga skatter	11	0	0
Årets resultat		-28	-268

Upplands-Bro Kommunföretag AB 11 (31)
Org.nr 556687-2932

Moderbolagets Not 2021-12-31 2020-12-31
Balansräkning
Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	17	135 000	135 000
Uppskjutna skattefordringar		125	118
		135 125	135 118
Summa anläggningstillgångar		135 125	135 118

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	22	511	414
Aktuella skattefordringar		3	3
Koncernkonto Upplands-Bro Kommun		5 796	5 921
		6 310	6 338

Summa omsättningstillgångar		6 310	6 338
------------------------------------	--	--------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR		141 435	141 456
-------------------------	--	----------------	----------------

Upplands-Bro Kommunföretag AB 12 (31)
Org.nr 556687-2932

Moderbolagets Not 2021-12-31 2020-12-31
Balansräkning
Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	31		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000	10 000
		10 000	10 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		4 054	4 321
Årets resultat		-28	-268
		4 026	4 053
Summa eget kapital		14 026	14 053
Långfristiga skulder	26		
Skulder övriga till kreditinstitut		127 000	127 000
Summa långfristiga skulder		127 000	127 000
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	409	403
Summa kortfristiga skulder		409	403
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 435	141 456

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

13 (31)

Moderbolagets	Not	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys		-2021-12-31	-2020-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-35	-340
Betald skatt		0	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-35	-345
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-97	45
Förändring av kortfristiga skulder		7	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-125	-297
Årets kassaflöde		-125	-297
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 921	6 219
Likvida medel vid årets slut		5 796	5 922

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter redovisas efter avdrag för moms och rabatter

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader mellan skattemässiga värden på tillgångar och skulder och redovisningsmässiga värden. Den temporära skillnaden är hänförlig till anläggningstillgångar. En skattesats på 20,6 % har använts vid beräkningen av uppskjuten skatt.

Immateriella anläggningstillgångar

Programvaror av standardkaraktär kostnadsförs. Utgifter för programvaror som utvecklats eller på ett omfattande sätt anpassats för bolagets räkning, balanseras som immateriell tillgång om de troliga ekonomiska fördelar som efter ett år överstiger kostnaden. Balanserade utgifter för förvärvade programvaror skrivs av linjärt över nyttjandetiden, dock högst fem år. Avskrivningen ingår i resultaträkningens post driftkostnader.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. 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.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som

Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Markanläggning under mark	25-50 år
Markanläggning ovan mark	15-40 år
Grundläggning, bärande stomme	100 år
Tak och fasad	25-50 år
Installationer	20-50 år
Invändigt bygg	10-50 år
Lokalanpassningar	10 år
Maskiner och fordon	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Ränta på kapital som har lånats för att finansiera ny/till/ombyggnader som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa räknas in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden. Övriga lånekostnader redovisas som en kostnad i den period till vilken de hänför sig.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivat. Instrumenten redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av aktier i intresseföretag så som SABO och HBV. Inneheten innehas på lång sikt.

Tillgångar ingående i posten och redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

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.

Derivatinstrument

Koncernen utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning. I säkringsredovisningen dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Koncernen dokumenterar också företagets bedömning av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Ränteinstrument redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter. Upplupna intäkter och kostnader hänförliga till derivattransaktioner redovisas brutto i balansräkningen.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning
- eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten

Varulager

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av 97 procent av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

Avsättningar

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelse som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Likvida medel

Bolaget har medel på koncernkonto hos kommunen. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning: Koncernen har bara avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Bolagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Den enda anställda som har avtalad ersättning vid uppsägning från företagets sida är VD i AB Upplands-Brohus. Ersättning utgår med 24 månaders löneersättning med avdrag för eventuella inkomster under perioden.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Uppskattningar och bedömningar Koncernen

Koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Komponentindelning av fastigheter

I övergången till BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) har befintliga fastigheters restvärde delats upp i komponenter. Till hjälp har bolaget haft SABOs vägledning "Komponentredovisning av fastigheter". Bolagets förvaltningsorganisation har valt att dela in varje enskild byggnad i 38 möjliga komponenter. De fastighetstekniska delarna är grupperade i komponenter utifrån vad bolaget anser som förvaltningsmässigt lämpligt att byta ut eller åtgärda vid samma tidpunkt. Valet att ha byggnad som lägsta nivå är på grund av att det är förvaltningsmässigt mer hanterbart än att åtgärda en hel fastighet eller område. Varje enskild komponents nyttandeperiod har uppskattats utifrån förvaltningsmässig erfarenhet och relevant branschdokumentation om periodiskt underhåll av fastigheter.

Komponenternas andel av anskaffningsvärdet har uppskattats med hjälp av konsult utifrån kalkyler för nyproducerade hyresfastigheter. Den schablonen har applicerats på alla befintliga byggnader. Sedan har en bedömning gjorts om alla komponenter finns på byggnaden eller inte. Hänsyn har även tagits till om det inom den närmaste åren skall göras något åt komponenten. Restvärdet på respektive komponent har beräknas utifrån byggnadens produktionsår. Har komponenten ingen nyttjandetid kvar har restvärdet satts till noll. Finns det nyttjandetid kvar beräknas komponentens andel av restvärdet utifrån byggnadens/komponentens ålder. Komponentens restvärde skrivs av på återstående livslängd.

Bedömning av nya projekt

Projekt under 100 tkr kostnadsförs direkt som löpande underhåll. Är projektet större än 100 tkr görs bedömningen om åtgärden omfattar 80 % eller mer av byggnadens komponent. Avser den mindre än 80 % kostnadsförs projektet som löpande underhåll. Annars aktiveras underhållsprojektet i en eller flera lämpliga komponenter beroende på typ av åtgärd och skrivs av under uppskattad nyttjandeperiod.

Alla projekt som avser ny- om- eller tillbyggnad aktiveras liksom tidigare. Komponenternas andel uppskattas utifrån projektets kalkyl. Andelarna appliceras på den totala investeringen.

Marknadsvärde

Upplands-Bro Kommunfastigheter bedriver inte sin verksamhet på en öppen marknad. I stort sett är det endast Upplands-Bro kommun som är hyresgäst och tillika ägare av bolaget. Ägaren ställer ett avkastningskrav på bolaget, 3,7 % på eget kapital. Genom att hyran för lokalerna som kommunen hyr är en självkostnadshyra och inkluderar all risk för den löpande förvaltningen gör bolaget bedömningen att avkastningskravet är marknadsmässigt trots att det i jämförelse kan verka lågt. I och med det uppskattar bolaget att det inte finns några skillnader mellan bokfört värde och marknadsvärde på fastigheterna och därmed inget behov av ned- eller uppskrivningar av fastigheternas värde.

Ändrade skattesatser

Skattesatsen i Sverige sänks i två steg från 22 % till 21,4 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2018 och till 20,6 % för räkenskapsår som inleds efter 31 december 2020. Som ett resultat av detta har berörda redovisade värden för uppskjuten skatt räknats om.

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

19 (31)

Not 3 Intäkternas fördelning Koncernen

	2021	2020
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Lokaler	141 226	134 330
Övriga objekt	552	479
Bostäder	162 329	161 064
Bilplatser	4 625	4 628
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-909	-1045
Lokaler	-894	-785
Bilplatser	-184	-114
Övrigt	-253	-317
Summa	306 492	298 240
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Teknisk administration	5 410	0
Övriga intäkter närstående	414	1 720
Övrigt	11 808	11 411
Fakturering hyresgäst	3 332	2 830
	20 963	15 960
Aktiverat arbete för egen räkning		
Teknisk förvaltning	442	-2377
	442	-2 377

Not 4 Operationell leasingavtal Koncernen

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i till största delen av hyreslägenheter och lokaler. Avtalet för bostäder har en uppsägningstid om 3 månader. Majoriteten av hyresavtalen för lokaler har en uppsägningstid på 9 månader.

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

	2021	2020
Inom ett år	155 215	157 751
Senare än ett år men inom fem år	80 543	59 292
Senare än fem år	4 403	8 317
	240 161	225 360

I posten hyresavtal som förfaller till betalning inom ett år ingår 41 505 tkr (40 668 tkr) som avser intäkter för bostäder och fordonsplatser samt 331 tkr (331 tkr) avser egna lokaler.

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

20 (31)

Not 5 Ersättning till revisorer

Koncernen

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.

	2021	2020
PwC		
Revisionsuppdrag	749	666
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	10
Övriga tjänster	0	-42
	749	634

Moderbolaget

	2021	2020
PwC		
Revisionsuppdrag	90	90
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		10
	90	100

Not 6 Driftskostnader

Koncernen

	2021	2020
Administration	33 066	30 155
Fastighetskötsel	34 977	37 698
Uppvärmning	20 307	16 856
El	12 123	8 899
Reparationer	23 877	26 763
Vatten	8 230	7 404
Hysesgästmedel	556	553
Fastighetsförsäkring	5 434	4 795
Hyses- och kundförluster	427	815
Inhyrda lokaler	10 284	8 537
	149 281	142 476

Not 7 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	17	16
Män	26	23
	43	39

Upplands-Bro Kommunföretag AB 21 (31)
Org.nr 556687-2932

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 896	1 678
Övriga anställda	20 756	19 000
	22 652	20 679

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	658	294
Pensionskostnader för övriga anställda	2 117	2 139
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 771	6 236
	10 546	8 669

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

33 198 **29 348**

Avtal om avgångsvederlag

VD har rätt till 12 månader med full lön vid uppsägning från bolagets sida.

Not 8 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar Koncernen

	2021	2020
Utdelningar på inestående medel från HBV	2	2
Ränteintäkter från anslutningslån	21	24
	23	26

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter Koncernen

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	-199	-202
	-199	-202

Moderbolaget

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	-2	-13
	-2	-13

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

22 (31)

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter Koncernen

	2021	2020
Övriga räntekostnader	-24 487	-24 980
	-24 487	-24 980

Moderbolaget

	2021	2020
Övriga räntekostnader	146	359
	146	359

Not 11 Skatt på årets resultat Koncernen

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3	-1 166
Uppskjuten skatt	-5 520	-5 933
Totalt redovisad skatt	-5 523	-7 099

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		35 724		28 578
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 359	21,40	-6 116
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-324		-848
Skatteeffekter på bokförda intäkter som inte ska tas upp		1 747		
Effekt av ändrade skattesatser		70		-135
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		29		
övrigt		314		
Redovisad effektiv skatt	15,46	-5 523	24,84	-7 099

Upplands-Bro Kommunföretag AB 23 (31)
Org.nr 556687-2932

Moderbolaget

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-7	-73
Totalt redovisad skatt	-7	-73

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-340		-340
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	70	21,40	73
Redovisad effektiv skatt	20,60	70	21,40	73

Not 12 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

Koncernen

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	2 545	2 807
Försäljningar/Utrangeringar	0	-263
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 545	2 544
Ingående avskrivningar	-2 409	-2 535
Försäljningar/utrangeringar	0	263
Årets avskrivningar	-75	-137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 484	-2 409
Utgående redovisat värde	61	135

Not 13 Aktiverad ränta avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen

I materiella anläggningstillgångars ackumulerade anskaffningsvärde ingår aktiverad ränta enligt följande:

	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	-11	-11
Bro Prästgård 6:31	873	873
Kungsängens kyrkby 2:293	2 703	2 703
Kungsängens kyrkby 2:75	677	677
4 242	4 242	4 242

Inga räntekostnader har aktiverats under året.

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

24 (31)

Not 14 Byggnader och mark Koncernen

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	2 758 173	2 627 281
Inköp	16 424	19 207
Försäljningar/utrangeringar	-25 237	-228
Justering av tidigare års aktivering		
Överfört från pågående ny-och ombyggnad	35 992	111 913
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 785 352	2 758 173
Ingående avskrivningar	-684 195	-616 338
Försäljningar/utrangeringar	537	127
Årets avskrivningar	-71 054	-67 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	-751 711	-684 195
Ingående nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	2 030 640	2 073 978

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer Koncernen

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	10 143	10 158
Inköp	786	0
Försäljningar/utrangeringar	-781	-15
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 148	10 143
Ingående avskrivningar	-9 197	-8 406
Försäljningar/utrangeringar	654	15
Årets avskrivningar	-445	-806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 988	-9 197
Utgående redovisat värde	1 160	946

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

25 (31)

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar Koncernen

	2021	2020
Ingående nedlagda kostnader	55 029	84 933
Under året nedlagda kostnader	44 664	87 430
Under året genomförda omfördelningar	-35 992	-111 658
Justering av tidigare års aktivering		
Omklassificeringar	-5 108	-7 634
Utgående nedlagda kostnader	58 593	55 029

Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag Koncernen

	Org.nr	Säte	Kapitalandel (%)
AB Upplands-Brohus Upplands-Bro	556094-8613	Upplands-Bro	100
Kommunfastigheter AB	556687-2841	Upplands-Bro	100

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	Marknadsvärde
AB Upplands-Brohus Upplands-Bro	100	100	350 000	125 000	125 000
Kommunfastigheter AB	100	100	100 000	10 000	10 000
				135 000	135 000

Not 18 Andra långfristiga värdepappers innehav Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	65
Försäljning	0	-25
	40	40

Not 19 Uppskjuten skattefordran Koncernen

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	24 514	26 685
Tillkommande/avgående fordringar	585	-2 171
Utgående restvärde enligt plan	25 098	24 514

Den långfristiga skattefordringen avser uppskjuten skatt på skillnaden mellan bokföringsmässiga och skattemässiga underskott.

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

26 (31)

Not 20 Övriga långfristiga fordringar Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275	321
Avgår kortfristig del	-49	-46
	226	275

Not 21 Finansiella omsättningstillgångar Koncernen

Finansiella omsättningstillgångar har en förfallodag som är kortare än 12 månader från balansdagen. De tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt. Upplands-Bro Kommunfastigheter AB har finansiella omsättningstillgångar i form av kundfordringar, aktuella skattefordringar och övriga kortfristiga fordringar. Kundfordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Aktuell skattefordran avser skillnaden mellan faktiskt betald F-skatt och beräknad inkomstskatt och fastighetsskatt/avgift för taxeringsåret. Övriga kortfristiga fordringar avser bland annat återbetalning av beslutad jämkad investeringsmoms och utbetalning av ingående moms.

Not 22 Transaktioner med närstående

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretagen tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

	2021	2020
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp (%)	0	0
Försäljning (%)	0	0

Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående.

Nedan anges fordringar/skulder från försäljning/inköp av varor/tjänster.

Kortfristiga fordringar koncernföretag, tkr

AB Upplands-Brohus	511	414
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	0	0
Utgående balans	511	414

Kortfristiga skulder koncernföretag, tkr

AB Upplands-Brohus	0	0
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	0	0
Utgående balans	0	0

Upplands-Bro Kommunföretag AB 27 (31)
Org.nr 556687-2932

**Not 23 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2021	2020
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	62 000	62 000
	62 000	62 000

.

Vid bokslutsdagen var 0 tkr (36 392 tkr) av checkräkningskrediten ej nyttjad.

**Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2021	2020
Övriga poster	3 368	3 402
	3 368	3 402

**Not 25 Uppskjuten skatt
Koncernen**

Skillnaden mellan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	2021	2020
Uppskjuten skattefordran	25 122	24 514
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till differenser mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden på tillgångar	73 821	67 720

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

28 (31)

Not 26 Upplåning

Koncernen

Räntebärande skulder

	2021	2020
Skulder till kreditinstitut	1 844 900	1 844 900
	1 844 900	1 844 900

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	137 000	295 000
---	---------	---------

Upplands-Bro Kommunföretag AB har ett rörligt tillsvidarelån till Kommuninvest med 65 000 tkr och ett lån på 62 000 tkr med fast ränta. Upplands-Bro Kommunfastigheter AB har skulder till kreditinstitut 832 000 tkr (832 000 tkr).

AB Upplands-Brohus har skulder till kreditinstitut 925 900 tkr (925 900 tkr). I AB Upplands-Brohus skulder till kreditinstitut ingår 149 500 tkr (86 000 tkr) som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder, eftersom lånets ursprungliga löptid var längre än tolv månader och bolaget har för avsikt att förlänga lånen.

Räntor

Koncernens upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Koncernen				
Per 2021-12-31				
Total upplåning	1 155 900	592 000	137 000	1 884 900
Effekt av ränteswappar	290 900	160 000	475 000	925 900

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Långfristiga skulder	0,96%	1,00%	0,12%	0,28%

Upplysning om verkliga värden

Koncernen

Redovisade och verkliga värden på vissa skulder är enligt följande:

	Redovisade belopp		Verkliga värden	
	2021	2020	2021	2020
Ränteswapp, från 3M Stibor till fast ränta	635 000	635 000	-12 882	-38 468

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

29 (31)

Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med användning av en diskonteringsränta som baseras på den räntesats som förväntas vara tillgänglig för koncernen på balansdagen. Beträffande kortfristiga lån, leasingskulder och konvertibla skuldebrev utgör det redovisade värdet en god approximation av det verkliga värdet.

Moderbolaget

Räntebärande skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-127 000	-127 000
	-127 000	-127 000

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen

	2021	2020
Upplupna räntekostnader	1 820	1 883
Förskottsbetalda hyror	25 400	29 679
Övriga poster	8 747	8 932
	35 967	40 494

Not 28 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet Koncernen

	2021	2020
Avskrivningar	72 863	69 028
Upplupen ränta	-63	1
Kostnadsfört från pågående projekt	5 108	7 634
Övrigt	-2	0
	77 906	76 663

Not 29 Bokslutsdispositioner Moderbolaget

	2021	2020
Koncernbidrag	511	414
	511	414

Not 30 Eventualförpliktelser Koncernen

	2021	2020
Garantibelopp Fastigo	358	369
Summa ansvarsförbindelser	358	369

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

30 (31)

Not 31 Disposition av vinst eller förlust Moderbolaget

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	4 054
årets förlust	-28
	4 026
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 026
	4 026

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut Koncernen

Bolagen har stora utmaningar framför sig för att utveckla beståndet hållbart. En av utmaningarna är att rusta upp 60-70-talsbeståndet. Stor vikt läggs på att renovera hållbart, både ekologiskt, socialt och ekonomiskt. I det arbetet kommer energieffektiviseringar att stå högt i prioritet men också att så långt det är möjligt bygga bort otrygga platser. För tryggheten är det viktigt att det är helt och rent.

”Omdaning Bro” är ett projekt som leds av kommunen men där flera aktörer är involverade, så även bolagen. Som ett led i att kommunen ska kunna ta ett helhetsgrepp om Bro centrums stadsutveckling, kommer en fastighet, sk Värmeverket, i centrum att överlätas. Under de senaste åren har bolaget förvärvat ett antal fastigheter för att exploatera kvarteret Härnevi Skolväg – Köpmanvägen i avvaktan på kommunens vision om området. Ett annat samarbete som kommer att fortsätta under de kommande åren är medlemskapet i Bro Utveckling, en BID (Business Improvement District) i Bro där olika intressenter samarbetar i en gemensam organisation för ett mer socialt hållbart Bro.

Mycket kommer att hända i Bro de närmaste åren för att skapa trygghet och öka den sociala hållbarheten i kommundelen. Bolaget arbetar för att bryta den geografiska uppdelningen mellan upplåtelseformerna och därför kan ombildning av hyresrätter ske i beståndet. Just bostadsrätter är det färre av i denna kommundel. Därför har bolaget erbjudit 54 hyresgäster på Råbystigen att ombilda sina byggnader till bostadsrätt. Om allt löper på som det är tänkt kommer ombildningen att vara klar i slutet på 2022.

En stambytesplan finns och först ut är Fasanstigen på 258 lägenheter. Under 2022 kommer evakueringsbostäder att etableras och renoveringsprojektet påbörjas under 2023 och beräknas pågå under tre år. Under 2022 kommer byggstarten för 150 lägenheter på Kokillbacken att gå av stapeln. Kokillbacken ligger i ett attraktivt läge i Kungsängen, mycket centrumnära och med utsikt över Mälaren. Bolaget har i uppdrag av kommunen att uppföra två LSS-boenden. Fler nyproduktionsprojekt planeras och då främst i centrala delar av Bro. Bolaget har identifierat vissa fastigheter som inte kommunen är i behov av längre eller som lämpar sig bättre för annat användningsområde. Några av dessa kommer att avyttras under 2022.

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

31 (31)

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kungsängen

Lisa Edwards
Ordförande

Camilla Reneé Janson

Birgitta Helena Nylund

Hans Erik Åberg

Jan Fredrik Kjos

Gun Helena Austrell

Jan-Erik Björk

Katarina Olofsson

Ida Texell
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Sofia Petersson
Auktoriserad revisor



Kommunledningskontoret

Karin Haglund
Utredare
Kommunledningskontoret/Kommunföretag AB

karin.haglund@upplands-bro.se

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2022-03-09	KFT 22/0002	

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Uppföljning av ägardirektiv 2022 för Upplands-Bro kommunfastigheter AB och AB Upplands-Brohus

VD:s förslag till beslut

Styrelsen godkänner rapport om uppföljning av ägardirektiv.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 9 juni 2021 om ”Övergripande mål och budget 2022 med planering för 2023-2024”. I kapitel fyra i detta dokument redogörs för ägardirektiven till AB Upplands-Brohus och till Upplands-Bro kommunfastigheter AB. Ägardirektiven är fastställda på respektive bolags extra bolagsstämma 2022.

VD för dotterbolagen föreslås föredra en uppföljningsrapport utifrån ägardirektiven till styrelsen för Upplands-Bro Kommunföretag AB under år 2022 vid styrelsens sammanträden.

Beslutsunderlag

- Uppföljning av ägardirektiv AB Upplands-Brohus februari 2022.
- Uppföljning av ägardirektiv Upplands-Bro kommunfastigheter AB februari 2022.

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag AB



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Kommunledningskontoret

Datum
2022-03-09

Vår beteckning
KFT 22/0002

2 (2)

Bilagor

1. Uppföljning av ägardirektiv AB Upplands-Brohus februari 2022.
2. Uppföljning av ägardirektiv Upplands-Bro kommunfastigheter AB februari 2022.

Beslut sänds till

- Kommunstyrelsen

Uppföljning av ägardirektiv i AB Upplands-Brohus 2022

AB Upplands-Brohus	Uppföljning feb 2022	Bedömd måluppfyllelse 2022
Ta fram ett program för energieffektivisering i samtliga lokaler med målet att reducera förbrukning av el och värme.	<i>I enlighet med vår strategi för energieffektivisering har en energiplan tagits fram för fastighetsbeståndet.</i>	
Vid varje nybyggnation ska en miljöplan upprättas utifrån principen om cirkulär ekonomi vilket innebär att byggnationen redan från börjas ska planeras för minsta möjliga ekologiska avtryck genom val av byggnadsmaterial och val av byggprocesser - samt när det gäller framtida avveckling av fastigheten.	<i>Miljöplaner tas fram redan idag i alla nyproduktionsprojekt. Vi använder oss av Byggarubedömningen, vilket är ett verktyg att välja hållbara material. Vi är medlemmar i Craddlenet. Vi kommer att kontakta Craddlenet, Sveriges Allmännyttan och SKR för att få mer information.</i>	
Samtlig nybyggnation ska utrustas för kompletterande användning av förnyelsebar energi, till exempel via solpaneler på taken.	<i>Möjligheten ska utredas i all nyproduktion.</i>	
För samtliga befintliga byggnader ska planer tas fram hur den befintliga energiförsörjningen kan kompletteras med användning av förnyelsebar energi.	<i>Detta beaktas i energiplanen.</i>	
Utveckla system för att minska mängden hushållsavfall.	<i>Arbete pågår med att uppmuntra och underlätta för hyresgäster att sortera sitt avfall.</i>	
Utreda möjligheten att sätta upp övervakningskameror utomhus i bostadsområden där tryggheten upplevs som dålig.	<i>En utredning kommer att göras utifrån vår kundenkät, det vill säga var otryggheten upplevs som lägst.</i>	
Utveckla lekplatser och utemiljöer för att främja en god boendemiljö i bostadsområdena och underlätta social samvaro.	<i>Kommer att ske i dialog med Hyresgästföreningen samt enligt önskemål i kundenkäten.</i>	
Skapa fler möteslokaler som kan bokas av hyresgäster, till exempel för sociala tillställningar, föreningsmöten etcetera.	<i>Vi har fyra gemensamhetslokaler. De nyttjas idag (läs före pandemin) inte speciellt flitigt. Vi kommer i samarbete med HGF att börja med att öka uthyrningsgraden på dem.</i>	

Utveckla ett program för gemensam städning och gemensamt underhåll av utemiljöerna, i samverkan med hyresgäster.	<i>Kommer att ske i samarbete med Hyresgästföreningen.</i>	
AB Upplands-Brohus ska ha en direktavkastning på minst 2,7 procent på fastigheternas marknadsvärde.	<i>Budget 2022 är lagd för att klara avkastningskravet.</i>	Ja
Grunda verksamheten på samhällsansvar, affärsmässighet, långsiktig ekonomisk planering och styrka.	Avvägningar görs löpande.	Ja
Genom lönsamhet i den dagliga driften och förvärv, nybyggnation och försäljning av fastigheter upprätthålla en inriktning om 20 % i soliditet över perioden 2020 - 2030.	Soliditet 2019: 20,8 procent Soliditet 2020: 22,2 procent Soliditet 2021: 24,3 procent	Ja
Ha en avkastning som ger möjlighet att årligen lämna ett koncernbidrag som motsvarar en avkastning på insatt kapital, före skatt, med den genomsnittliga statslåneräntan under föregående räkenskapsår med tillägg av 1 %.	<i>Budgerat.</i>	Ja
Betala en marknadsmässig borgensavgift för de externa lån med kommunal borgen som säkerhet som Upplands-Brohus har. Borgensavgift utgår på den lånevolym som bolaget har vid ingången av 2021 samt nya lån som bolaget tecknar under året och uppgår till 0,35 %.	<i>Budgerat.</i>	Ja
Under perioden 2019–2022 påbörja nybyggnation av minst 300 lägenheter.	Planering av cirka 300 lägenheter pågår. Kokillbacken (150), Kv. Härnevi Skolvägen-Köpmanvägen (90), Förtätning Bergvägen cirka 180 lgh	Ja
Uppföra och tillhandahålla fler trygghetsbostäder.	Olika alternativ utreds som till exempel nyproduktion och förvärv.	Ja
Arbeta aktivt med trygghetsskapande åtgärder för att förebygga social oro och utanförskap i samverkan med andra berörda aktörer.	<i>Sker i samarbete med Bro utveckling, Omdaning Bro och Hyresgästföreningen.</i>	Ja

Utveckla Bro centrum i strävan att öka andel arbetsplatser, attrahera goda verksamheter som bidrar centrumutveckling.	Aktivt arbete pågår med att fylla lokalerna i centrum med ett utbud i enlighet med UBHs strategi. <i>Logopedi öppnar 1 mars. Hyresavtal är tecknat med en restauratör.</i>	
Utveckla Kungsängens centrum genom ökad samordning och genom ett aktivt deltagande i centrumföreningen.	Ett ständigt pågående arbete att utveckla det kommersiella utbudet.	Ja
Ombilda delar av hyresbeståndet i Upplands-Bro kommun	<i>Ombildningsförsök pågår på Råbystigen 1 – 15 i Bro.</i>	Ja
Erbjuda bostäder i första hand för boende i Upplands-Bro kommun samt se över krav för tecknande av hyresavtal så att dessa är i linje med inkomstkraven.	<i>Direktivet uppfylldes 2021.</i>	Ja
Intensifiera arbetet för att motverka oriktiga hyresförhållanden.	<i>Arbete pågår med oförminskad styrka.</i>	Ja

Uppföljning av ägardirektiv i Upplands-Bro 2022

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	Uppföljning februari 2022	Bedömd måluppfyllelse 2022
Ta fram ett program för energieffektivisering i samtliga lokaler med målet att reducera förbrukning av el och värme.	<i>I enlighet med vår strategi för energieffektivisering har en energiplan tagits fram för fastighetsbeståndet.</i>	Ja
Vid varje nybyggnation ska en miljöplan upprättas utifrån principen om cirkulär ekonomi, vilket innebär att byggnationen redan från börjas ska planeras för minsta möjliga ekologiska avtryck genom val av byggnadsmaterial och val av byggprocesser - samt när det gäller framtida avveckling av fastigheten.	<i>Miljöplaner tas fram redan idag i alla nyproduktionsprojekt. Vi använder oss av Byggvarubedömningen, vilket är ett verktyg att välja hållbara material. Vi är medlemmar i Cradlenet. Vi kommer att kontakta Cradlenet, Sveriges Allmännyttan och SKR för att få mer information.</i>	Ja
Samtliga nybyggnation ska utrustas för kompletterande användning av förnyelsebar energi, till exempel via solpaneler på taken.	<i>Möjligheten ska utredas i all nyproduktion.</i>	Ja
För samtliga befintliga byggnader ska planer tas fram hur den befintliga energiförsörjningen kan kompletteras med användning av förnyelsebar energi.	<i>Detta beaktas i energiplanen.</i>	Ja
Ha en avkastning på 3,7 % på eget kapital.	<i>Budgeterat.</i>	Ja
Lämna koncernbidrag i den omfattning som resultatet tillåter.	<i>Dialog sker i samband med bokslutet.</i>	Ja
Betala en marknadsmässig borgensavgift för de externa lån med kommunal borgen som säkerhet som Upplands-Bro Kommunfastigheter har. Borgensavgift utgår på den lånevolym som bolaget har vid ingången av 2019 samt nya lån som bolaget tecknar under året och uppgår till 0,35 %.	<i>Sker löpande.</i>	Ja
Öka kundnöjdheten och värdera genom NKI.	<i>En handlingsplan tas fram utifrån 2021 års resultat.</i>	Ja

Arbeta aktivt för trivsamma utemiljöer och verka för ökad trygghet i och runt fastigheterna.	<i>Utemiljön på Finnsta- samt Broskolan kommer att renoveras under året. Feriearbetarna, Ung Kraft, kommer att arbeta med den yttre miljön på Broskolan i sommar.</i>	Ja
Schablondelen i gällande hyressättningsmodell får uppräknas med 1 % inför 2022.	<i>Budgeterat.</i>	Ja
Låta uppföra/förvärva nya förskolor, skolor och verksamhetslokaler som efterfrågas av kommunen.	<i>Inga beställningar finns.</i>	



Kommunledningskontoret

Karin Haglund
Utredare
Kommunledningskontoret

karin.haglund@upplands-bro.se

Datum Vår beteckning Er beteckning
2022-03-17 KFT 22/0006

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Rapport från VD i Upplands-Bro kommunföretag AB 2022

VD:s förslag till beslut

VD:s rapport läggs till handlingarna.

Sammanfattning

Enligt styrelsens beslut om instruktioner för VD i Upplands-Bro kommunföretag AB ska VD lämna en skriftlig rapport till styrelsens sammanträden.

Beslutsunderlag

- Rapport från Ida Texell, VD för Upplands-Bro kommunföretag AB, den 14 mars 2022

VD-rapport

Ringblomman utvärdering

En utvärderingsrapport gällande Ringblommans förskola har presenterats för Kommunfastigheters styrelse den 8 mars. Syftet med denna är att dra lärdomar utifrån projektet inför kommande produktion. Rapporten kommer att skickas till moderbolaget samt till utbildningskontoret.

Förstudie utveckling stationsområden

Förstudie om utveckling av Bro stationsområde har färdigställts medan förstudie av Kungsängens stationsområde pågår. Arbetet med fördjupade översiktsplanen för Bro har fortsatt, med fokus på att arbeta in synpunkter som inkommit under samrådtiden.



Kommunledningskontoret

Omdaning Bro

Projekt Omdaning Bro har även beviljats medel för utveckling av parkområde genom Boverkets utlysning ”Gröna och trygga samhällen”. Parken som planeras i Finnsta har inriktningen återbruk och naturpedagogik. Därutöver har samhällsomdaning sökt och beviljats medel från Delegationen mot segregation, DELMOS för att vidareutveckla kommunens arbete med att motverka segregationens effekter i lokalsamhället. Finansieringen om 2 miljoner kronor löper t o m 31 april 2022.

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag



Upplands-Brohus

Utvärderingsrapport

Ringblommans förskola, projektnummer 575903

Version 1.0

22-02-15

Styrelsen Upplands-Bro Kommunfastigheter AB

Elias Lindqvist, Projektledare
070 164 87 31, elias.lindqvist@ubh.se

Innehåll

1	Bakgrund, syfte, projektmål, effektmål och behov enligt behovsanalysen	2
2	Beställare (kund) och projektledare	2
3	Efterkalkyl kontra kalkyl från programfasen och upphandling.....	3
3.1	Verklig kontra planerad leveranstid.....	4
4	Analys av projektförloppet.....	4
4.1	Levererades rätt kvalitet till rätt kostnad?	4
4.2	Riskhantering.....	5
5	Kommunikation och rutiner	5
5.1	Hur har kommunikation och information fungerat under projektet? Vad har fungerat bra respektive mindre bra?.....	5
6	Kvalitetsuppföljning.....	5
6.1	Projektet – generellt vad har varit framgångsfaktorer respektive vad har varit begränsande för de olika faserna	5
7	Utvärdering tillsammans med verksamheten	6
8	Slutsatser och rekommendationer.....	6

Utvärderingsrapport Ringblommans förskola

1 Bakgrund, syfte, projektmål, effektmål och behov enligt behovsanalysen

Det underlag som Kommunfastigheter fått i form av behovsanalys är en hänvisning till kommunens ramprogram "Framtidens skola och förskola". Ramprogrammet är ett övergripande dokument och tar inte hänsyn till de behov som finns specifikt för Ringblommans förskola. Det innehåller heller inga uppgifter om de fysiska kraven eller vilka funktioner som ska finnas i förskolan. Mot bakgrund av detta är det svårt att jämföra utfallet med behovsanalysen. Behovsanalysen innehåller alltså varken bakgrund, syfte, projektmål eller effektmål.

2 Beställare (kund) och projektledare

Upplands-Brohus beställare är utbildningskontoret medan Upplands-Brohus agerat beställare i entreprenadjuridisk mening.

Under projektets gång har flera projektledare från Upplands-Brohus varit involverade, vilket gör det svårt att fånga helheten. Tyvärr arbetar inte heller personer som initialt var "beställare" från kommunen sida kvar.

3 Efterkalkyl kontra kalkyl från programfasen

Investeringsbeslut, bolagsstyrelse	§73/2017	2017-12-05	
Investeringsbeslut, Kommunfullmäktige	§170	2017-12-20	
		Projektkalkyl	Slutkostnad
<u>Entreprenadkostnad</u>			
9830 Entreprenadkostnad	tkr	65 574	66 305
9840 Entreprenadkostnad ÅTA	tkr	7 278	4 247
<u>Markköp</u>			
9800 Markköp	tkr	1 500	1 408
<u>Byggherrekostnader</u>			
9810 Konsultkostnader	tkr	2 623	5 254
9820 Projektledning	tkr	1 167	1 682
9850 Bygglov, avgifter, besiktning	tkr	750	1 118
9860 Övrigt	tkr	656	459
9890 Bidrag och intäkter	tkr		-53
9891 Finansiering	tkr	452	264
Ej avdragsgill moms	tkr	0	0
Summa investering		80 000	80 686
Verksamhetsbeställningar			1 157
Ex. verksamhetsbeställningar			79 529
Uthyrningsbar area/Bruttototalarea (BTA)	m ²	1 440	1 575
Bruksarea (BRA)	m ²	1 320	1 393
Lokalarea (LOA)	m ²		937
Intäkter lokaler	kr/m ²	3 839	
Summa intäkter	kr/m ²	3 839	
Driftkostnader	kr/m ²	321	



3.1 Verklig kontra planerad leveranstid

Projektet färdigställdes 11 månader senare jämfört med den ursprungliga planeringen. Inflyttning skedde första december 2020.

Anledningen till förseningen var att en vattenledning behövde flyttas innan produktionsstart. Enligt exploateringsavtalet skulle denna åtgärd utföras och bekostas av kommunen.

4 Analys av projektförloppet

Som framgår ovan har det varit svårt att få med all erfarenhet från de tidiga faserna på grund av bristande kontinuitet vad gäller personella resurser på såväl beställar- som utförarsidan.

Det kan dock konstateras att behovsanalysen varit tunn samt att förstudiefasen genomfördes genom att identifiera en färdigbyggd förskola i Botkyrka som man önskade "kopiera". Förstudien utgick alltså inte från att lösa ett utbildningskontorets specifika behov utan snarare att kopiera en förskola som ansågs fungera bra. Mot bakgrund av detta anlätades därefter samma arkitekt som var delaktig i arbetet med förskolan i Botkyrka.

Nämnas bör i sammanhanget att en utredning gjordes i förstudiefasen där förslag togs fram över en förskola innehållande olika antal avdelningar. Ett förslag innehöll sex avdelningar, ett fem och ett förslag innehöll fyra avdelningar. De olika alternativens för- och nackdelar identifierades. Utredningen gjordes då man tvingades frångå ramprogrammet med avseende ytor per barn både inom- och utomhus. Utbildningskontoret beslutade sig för alternativet med sex avdelningar trots att den anvisade tomten visade sig vara slitagekänslig på grund av den begränsade tomtstorleken samt dess beskaffenhet.

När samhällsbyggnadskontoret beviljade bygglov gjordes tyvärr felaktigheter i samband med grannhörandena, vilket fick stora konsekvenser. På grund av detta behövde ett nytt grannhörande göras. En konsekvens av det blev att den granne som tidigare missats i samband med grannhörande överklagade bygglov. Således behövde dialoger föras med grannar samtidigt som produktion pågick (utan ett laga-kraft-vunnet bygglov). Dialogerna utmynnade i ett separat avtal mellan Upplands-Brohus och den överklagande grannen, vilket innebar att grannen skulle återkalla sitt överklagande i utbyte mot ett högt bullerplank.

Därutöver kan man konstatera att relativt stora förändringar, på yttre miljön, gjordes mellan bygglovshandlingar och förfrågningsunderlaget vilket gjort att diskussioner med grannar och bygglov blev mer komplicerat än nödvändigt. Anledningen till förändringarna mellan bygglov och förfrågningsunderlaget är i skrivande stund inte kända men borde kunna ha hanterats på ett bättre sätt.

4.1 Levererades rätt kvalitet till rätt kostnad?

Under förstudien pekades en färdigbyggd förskola ut som referens och en budget sattes till 80 mnkr, i slutändan landade projektet på avsatt budget vilket borde vara ett bevis på att beställaren fick det man ville ha till rätt kostnad.



4.2 Riskhantering

Risker kan beaktas utifrån tre perspektiv – tid, ekonomi och kvalitet.

Vad gäller problem i samband med bygglovsförandet har det medfört risker i form av tid och ekonomi. Uppförandet av bullerplanket, som var en förutsättning för att komma vidare i bygglovsprocessen har uppgått till cirka 1 mnkr. Till detta ska läggas kostnader för juridisk hjälp. Vidare har mycket tid lagts på a

tt föra en dialog med grannar.

Konsekvensen av att inte Ringvägen blev färdigställd enligt plan har i viss mån påverkat projektets tidplan. Framför allt gällande det faktum att vi fortfarande inte fått ett permanent slutbesked i februari 2022, men också att det har fått stora konsekvenser för våra befintliga hyresgäster, vilket i slutändan drabbar oss i form av mindre nöjda hyresgäster.

Förseningen gällande flytt av den befintliga vattenledningen är det som har påverkat tidplanen mest.

När det gäller ekonomiska risker så har det, förutom det som nämnts ovan, handlat om de tilläggsbeställningar som kommunen gjorde i slutet av produktionsfasen. Det avsåg beställningar i form av solceller samt olika typer av verksamhetsanpassningar.

5 Kommunikation och rutiner

5.1 Hur har kommunikation och information fungerat under projektet? Vad har fungerat bra respektive mindre bra?

Det har under projektets gång, hållits verksamhetsmöten, parallellt med byggmöten och ekonomimöten. Det har också förts en tät dialog med grannarna i syftet att hålla dem informerade samt reda ut de problem som uppkom i samband med bygglovsförande.

Utbildningskontoret efterfrågar en tydligare och mer kontinuerlig dialog än vad som skedde i projektet då de upplevde en viss osäkerhet kring det som kommunicerades.

6 Kvalitetsuppföljning

6.1 Projektet – generellt vad har varit framgångsfaktorer respektive vad har varit begränsande för de olika faserna

Som konstaterats tidigare bör mer resurser bör läggas i de tidiga faserna både från beställar- och utförarsidan.

En analys av produktens areor visar också att produkten inte är speciellt ytoptimerad. Det kan absolut ha sina naturliga orsaker i tomtens beskaffenhet samt att förstudien utgick från en befintlig förskola som kanske inte passar i vår topografi.

Ringblommans areor:

BTA (bruttototalarea): 1 575 m²

BRA (bruksarea): 1 393 m²

LOA (lokalarea): 937 m²



Verkningsgraden (LOA/BTA) för Ringblommans förskola hamnar på blygsamma 59 procent, medan exempelvis en förskola från Knivsta ligger på 83 procent. Locum har 85 procent som mål i sina projekt.

Det som framför allt borde betraktas som "en fjäder i hatten" är att man trots alla problem som uppdagats lyckats hålla den senaste tidplanen samt fastställd budget!

7 Utvärdering tillsammans med verksamheten

När förskolan nu har varit i drift under drygt ett år har en utvärdering gjorts med verksamhetsansvarig på plats i syfte att fånga vad som fungerar bra och vad som kan förbättras i framtida projekt. Generellt kan sägas att ett missnöje finns runt loftgångar och alla trappor. Vidare anser man att frytan per barn är lite för liten. De här synpunkterna är direkt kopplat till tomtens beskaffenhet. Vidare upplevs kapprummen som för små. Det som fungerar bra är verksamhets- och personalutrymmen samt ventilationen, ljud och ljus. Huvudentrén med tillhörande trapphus fungerar både bra och mindre bra. Mindre bra i form av att det är problematiskt att förflytta sig genom utrymmet med hänsyn till både trappor, dörrar och ytterdörrar. Medan övre våningen, i trapphuset, fungerar bra, i synnerhet glasrummet.

8 Slutsatser och rekommendationer

Produktionskostnaden

Redan i samband investeringsbeslut i styrelsen samt godkännande av investeringen i Kommunfullmäktige var den kalkylerade investeringen 80 mkr för Ringblommans förskola. Det innebär en kostnad om cirka 50 000 kr/m² BTA. En platsbyggd förskola kostar runt 35 - 40 000 kr/m² BTA. Utifrån det kan man konstatera att produktionskostnaden för Ringblommans förskola är relativt hög. Det finns flera orsaker till det.

Valet av plats är inte optimal om man vill hålla kostnaderna på en lägre nivå. Det går inte att bygga någon form av konceptförskola på grund av stora nivåskillnader. Markentreprenaden i detta projekt slutade runt 6,5 mnkr, vilket innebär en kvadratmeterkostnad om cirka 3 kr. Detta kan jämföras med 1 kr i andra förskoleprojekt.

Utformningen av skolan bygger primärt inte på Upplands-Bro kommuns behov utan på Botkyrka kommuns behov där "förlagan" ligger. Den så kallade behovsanalysen, som bolaget erhållit från kommunen, innehåller inga uppgifter om vilka behov verksamheten har i de framtida lokalerna utan endast uppgifter om befintlig förskola som den nya ska ersätta.

En konsekvens av att inte bygga efter verksamhetens egna behov är att verkningsgraden blir alldeles för låg. Vid en jämförelse med två nybyggda förskolor i Knivsta kan konstateras att verkningsgraden är 24 procentenheter lägre för Ringblommans förskola jämfört med förskolorna i Knivsta.

Under projektets gång fanns möjligheter för verksamheten att påverka utformningen av förskolan alldeles för långt in i processen. Här har Upplands-Brohus i sin iver att vara lyhörd gått



Upplands-Brohus

för långt när det gäller att justera efter kundens synpunkter. Man hade behövt låsa fast en planlösning och utformningen tidigare i syfte att inte driva kostnader.

Det överklagade bygglovet har också varit kostnadsdrivande. Dels var vi tvungna att forcera bygget då vi under en period byggde utan bygglov och dels har stora kostnader lagts på det höga bullerplank som var tvungen att uppföras för att komma vidare med projektet.

Hyran uppgår 2022 till cirka 2 800 kr/m² och år. Denna ska jämföras med nyckeltal från branschen där hyresnivån för nyproducerade förskolor uppgår till cirka 2 500 kr/m² och år.

Ett sätt att hålla kostnaderna på en lägre nivå men utan att göra avkall på funktion är fastställa hur en förskola i Upplands-Bro kommun ska ske ut med avseende på ytor och funktion. Det gör också att förväntningarna på lokalernas utformning och kvalitet är kända för såväl beställaren, verksamheten samt för utföraren.

AB Upplands-Brohus

Protokoll styrelsemöte, via Teams, 2022-03-08.

Styrelseledamot

Jan-Erik Björk, ordförande
Mait Johansson, förste vice ordförande
Birgitta Nylund, andre vice ordförande
Tommy Svensson
Christina Brofalk
Kristian Cronsell
Gunnar Gredenman
Katarina Olofsson

Suppleanter och övriga

Tom Slettengren (frånvarande)
Helena Austrell (närvarande tom §26)
Lise-Lotte Norberg
Lars Brofalk
Erik Karlsson
Sören Fridman
Karl-Erik Lindholm
Bo Nersing
Ann Hermansson Alm, VD och sekreterare
Lena Erdhage, sekreterare
Håkan Örneelius, Förvaltningschef
Stefan Bivall, Kund- och marknadschef
Urban Larsson, Teknisk chef
Sofia Petersson, Revisor PWC, §19-20

§ 16/2022
Öppnande,
val av justeringsman

Ordföranden öppnar mötet och hälsar välkommen.
Birgitta Nylund väljs att justera styrelsens protokoll.

§ 17/2022
Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställs.

§ 18/2022
Föregående protokoll

Protokoll från styrelsemöte 2022-01-25, som genomfördes via Teams, godkänns och läggs till handlingarna.

§ 19/2022
Bokslut och årsredovisning
2021

I bilaga 5a presenteras förslaget till bokslut och i bilaga 5b förslaget till årsredovisning för AB Upplands-Brohus 2021. Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster om 36,3 mnkr, vilket är 11,5 mnkr bättre än budget. Den främsta förklaringen till den stora positiva avvikelsen är uppgörelsen med Serneke som blev klar under 2021. Övriga avvikelser framgår av bokslutskommentarerna. I bilaga 5 c och 5 d redovisas en uppföljning av målen i affärsplanen för 2020 - 2022 samt internkontrollplanen för 2021. I bilaga 5 d återfinns nyckeltal för 2021.

Styrelsen beslutar att fastställa bokslutet och godkänna årsredovisningen för 2021.

§ 20/2022
Revisionsrapport
bokslut

Revisorernas rapport från granskning av räkenskaperna för 2021 bifogas som bilaga 6. Vid sammanträdet ges en muntlig sammanfattning av rapporten av bolagets revisor.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

- § 21/2022
Tid för ordinarie
bolagsstämma
- Enligt styrelsens arbetsordning ska det i samband med bokslutsarbetet fastställas tid för ordinarie bolagsstämma. Stämman ska enligt Aktiebolagslagen hållas senast den 30 juni.
- Styrelsen beslutar fastställa att ordinarie bolagsstämma ska hållas torsdagen den 16 juni 2022.
- § 22/2022
Uppföljning ägardirektiv
2022
- En uppföljning redovisas i bilaga 8.
- Styrelsen beslutar att med godkännande lägga rapporten till handlingarna.
- § 23/2022
Finansrapport
- Bolagets finansiella situation per 2022-02-23 redovisas i bilaga 9.
- Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- § 24/2022
Lägesrapport byggprojekt
- Vid styrelsemötet ges en lägesrapport avseende pågående projekt. Projektlista samt protokoll från projektstyrgruppsmöte 2022-02-22 bifogas som bilaga 10.
- Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- § 25/2022
Information Köpmanvägen
- Upplands-Brohus ägare har framfört önskemål om att bolaget ska uppföra radhus på Köpmanvägen istället för de tre flerbostadshus, som tidigare har presenterats och som styrelsen fattat ett investeringsbeslut om. Ett förslag till exploatering innehållande 10 radhus har, tillsammans med arkitektfirman CF Möller, tagits fram utifrån befintlig detaljplan. CF Möller har fått i uppdrag av kommunen att arbeta fram förslag på den yttre gestaltningen för de centrala delarna av Bro. Förslaget till exploatering av UBHs fastighets på Köpmanvägen har mottagits positivt från ägaren. En kalkyl har upprättats och visar att projektet går att genomföra även om den bygger på vissa förutsättningar. Mer information samt gestaltningsförslag och kalkyl återfinns i bilaga 11.
- Under förutsättning att styrelsen är positiva till projektet är ett förslag att ett extra styrelsemöte ska hållas under mars där beslut om investering finns på dagordningen.
- Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna och kallar till ett extra styrelsemöte den 22 mars kl 14-16 där ärendet tas upp igen.
- § 26/2022
Rapport
ombildningsuppdraget
- En rapport över hur arbetet med ombildningsuppdraget fortlöper presenteras i bilaga 12.
- Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 27/2022
Förvaltningsrapport

Aktuell information från VD redovisas i bilaga 13.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 28/2022
Uppföljning av 2019
granskningar
lekmannarevisionen

Ernst & Young har på uppdrag av lekmannarevisorerna genomfört en granskning av Kommunfastigheters fastighetsunderhåll samt avtalshantering. Resultatet av granskningarna framgår av bilaga 15 a-b.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 29/2022
Granskningar
fastighetsunderhåll och
avtalshantering

Ernst & Young har på uppdrag av lekmannarevisorerna genomfört en granskning av Kommunfastigheters fastighetsunderhåll samt avtalshantering. Resultatet av granskningarna framgår av bilaga 15 a-b.

Styrelsen beslutar att ge vd i uppdrag att svara lekmannarevisorerna angående rekommendationerna som lämnats för respektive granskning.

§ 30/2022
Arbetsmiljökartläggning

I enlighet med bilaga 16 genomfördes en arbetsmiljökartläggning som vi erhöll resultatet av under januari 2022.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna samt ge vd i uppdrag att återkomma med information om hur bolaget ska arbeta vidare med resultatet.

§ 31/2022
Övriga frågor

Skyddsrum

En fråga uppkom på mötet om antal skyddsrum. 29 skyddsrum finns totalt i UBH och UBKF. Upplands-Brohus har ganska god koll över vilket skick skyddsrummen är i. Det är lite oklart om all utrustning finns kvar för det antal personer som ska kunna nyttja skyddsrummet. Inventering pågår.

§ 32/2022
Nästa möte och
avslutning

Ordföranden avslutar mötet.

Nästa möte, som är ett gemensamt tema-möte, genomförs den 5 april kl 13.00-17.00 som ett hybridmöte. De som önskar delta fysiskt är välkomna till Skogakyrkan i Kungsängen. Ett extra styrelsemöte genomförs den 22 mars kl 14.

Vid protokollet, digital signering
Lena Erdhage

Justeras digitalt av
Jan-Erik Björk

Birgitta Nylund

Parkerade ärenden styrelsen i AB Upplands-Brohus (rev 2022-03-08)

Ärenden initierat	Ärende	Ansv	Planerat datum för behandling	Ärende avslutat (A) rapporterat ®	Kommentar
2022-03-08	Svar till lekmannarevisionen angående granskningen av fastighetsunderhåll	AHA	2022-04-05		
2022-03-08	Svar till lekmannarevisionen angående granskningen av avtalshandtering	AHA	2022-04-05		
2022-03-08	Återkoppling om hur bolaget arbetar vidare med resultatet från arbetsmiljökartläggningen	AHA			
2021-12-07	Kommunens finanspolicy	AHA			Föra dialog med kommunen i syfte att få till stånd en förändring i kommunens finanspolicy så att den även passar bolagens verksamhet.
2021-12-07	Bereda ärendet om vilken roll Upplands-Brohus ska ha	AHA			
2021-12-07	Undersöka intresse för ombildning på hela Råbystigen	AHA			
2021-09-15	Dokumentera bolagets regelverk i etik och jäv.	AHA	2022-01-25		I kommunen pågår ett arbete med att ta fram ett policydokument. Bolaget avvaktar detta arbete.
2021-09-15	Arbeta in i styrelsens arbetsordning när nästa vd- och styrelseutvärdering genomförs.	AHA	2022-01-25	2022-01-25	
2020-04-14	Beslut om Härnevi 1:31 (Härnevimottagningens) framtid	AHA	2020-12-08	2022-03-22	Beslutas i samband med antagande av fastighetsplanen.
2020-03-03	Ansöka om rivningslov Finnsta 1:10, Värmeverket (Norrgrindsv. 2)	AHA	2020-03-03	2022-03-22	

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB

Protokoll styrelsemöte, via Teams, 2022-03-08.

Styrelseledamot

Mait Johansson, ordförande
Ricard Wikman Koljo, förste vice
ordförande
Helena Austrell, andre vice ordförande
Tommy Svensson
Jan-Erik Björk
Kristian Cronsell
Gunnar Gredenman
Katarina Olofsson

Suppleanter och övriga

Stig Engkrantz
Birgitta Nylund
Lise-Lotte Norberg
Christina Brofalk
Sören Fridman
Erik Karlsson
Kjell Borg
Navdeep Singh Bhatia
Ann Hermansson Alm, VD
Lena Erdhage, sekreterare
Håkan Örneelius, Förvaltningschef
Stefan Bivall, Kund och marknadschef
Urban Larsson, Teknisk chef
Sofia Petersson, revisor PWC §27-28

§ 13/2022
Öppnande, val av
justeringsman

Ordförande öppnar mötet och hälsar välkommen.

Helena Austrell väljs att justera styrelsens protokoll.

§ 14/2022
Fastställande av
dagordningen

Dagordningen fastställs.

§ 15/2022
Föregående
protokoll

Protokoll från styrelsemöte som genomfördes den 25 januari via Teams, godkänns och läggs till handlingarna.

§ 16/2022
Uppföljning
ägardirektiv 2022

En uppföljning av ägardirektivet för 2022 redovisas i bilaga 5.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 17/2022
Finansrapport

Bolagets finansiella situation i enlighet med finanspolicyn framgår av bilaga 6.

Styrelsen beslutar att godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.

§18/2022
Tid för ordinarie
bolagsstämma

Enligt styrelsens arbetsordning ska det i samband med bokslutsarbetet fastställas tid för ordinarie bolagsstämma. Stämman ska enligt Aktiebolagslagen hållas senast den 30 juni.

Styrelsen beslutar fastställa att ordinarie bolagsstämma ska hållas den 16 juni 2022.

- § 19/2022
Lägesrapport
byggprojekt
- Vid styrelsemötet ges en lägesrapport avseende pågående projekt. Protokoll från projektstyrgruppsmöte 2022-02-22 bifogas som bilaga 8.
Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- § 20/2022
Rapport
Ringblommans
förskola
- Vid styrelsemötet den 7 december 2021 gavs vd i uppdrag att ta fram en redogörelse över hur projektet har hanterats för att skapa erfarenhetsåtervinning. En rapport bifogas i bilaga 9.

Styrelsen beslutar att godkänna rapporten och skicka rapporten till Upplands-Bro kommunföretag AB för erfarenhetsåtervinning.
- §21/2022
Rapport
arrendeavtal
- Vid mötet den 12 oktober fick vd i uppdrag att upprätta skriftliga arrendeavtal för de tre byggnader som står på ofri grund på Kommunfastigheters mark i Ekhammarområdet. De aktuella byggnaderna är Tennishallen, Källskolans paviljonger samt den nya sporthallen Kungshallen. Avtal är nu tecknade med Upplands-Bro kommun avseende Kungshallen och med Källskolan avseende skolpaviljongerna. Ett avtalsförslag har skickats till Tennisklubben för påseende i slutet av januari. Vi hoppas att vi inom kort kan underteckna även detta.

Styrelsen beslutar att godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.
- § 22/2022
Rapport fastighets-
försäljning
- På styrelsemötet den 12 oktober 2021 gav styrelsen vd i uppdrag att arbeta vidare med bland annat fastigheterna Klöv- och Lilla Ullevi 1:28 och Brunna 4:876 i syfte att förbereda en försäljning. I samband med en dialog med ägaren är beskedet nu att inte avyttra dessa fastigheter.

Styrelsen beslutar att ta bort fastigheterna från listan över lämpliga fastigheter att avyttra.
- § 23/2022
Förvaltningsrapport
- Aktuell information från VD redovisas i bilaga 12.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- § 24/2022
Uppföljning av 2019
års granskningar
från lekman-
revisionen
- Ernst & Young har genomfört en uppföljning av 2019 års granskningar som avsåg diariehantering med mera samt GDPR. Åtterrapporeringen till revisorerna framgår av bilaga 13.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 25/2022 Ernst & Young har på uppdrag av lekmannearevisorerna genomfört Granskning en granskning av Kommunfastigheters fastighetsunderhåll samt fastighetsunderhåll och avtalshantering avtalshantering. Resultatet av granskningarna framgår av bilaga 14 a-b.

Styrelsen beslutar att ge vd i uppdrag att svara lekmannearevisorerna angående rekommendationerna som lämnats för respektive granskning.

§ 26/2022 Under hösten 2021 genomfördes en kundundersökning med hjälp Rapport kund-undersökning av företaget Evimetrix. Svarefrekvensen var 60 procent, vilket är godtagbart. NKI, Nöjd-kund-index, ökade med två enheter från 48 till 50. Mer information finns i rapporten som är bifogad i bilaga 15.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 27/2022 I bilaga 16 a presenteras förslag till bokslut och i bilaga 16 b Bokslut och årsredovisning 2021 förslag till årsredovisning för Upplands-Bro Kommunfastigheter AB 2021. Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster om 501 tkr, vilket är cirka 549 tkr sämre än budget. Redogörelse för avvikelserna lämnas i bokslutskommentarerna. En uppföljning av affärsplanen 2020 - 2022 samt internkontrollplanen för 2021 redovisas i bilaga 16 c och 16 d.

Styrelsen beslutar att fastställa bokslutet och godkänna årsredovisningen för 2021.

§ 28/2022 Revisorernas rapport från granskning av räkenskaper för 2021 Revisions-rapport bokslut redovisas i bilaga 17. Vid sammanträdet ges en muntlig sammanfattning av rapporterna av bolagets revisor.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 29/2022 Den 16 februari genomfördes en styrelseutbildning i PwCs regi där Uppföljning styrelseutbildning 16 februari ledamöter från kommunens tre bolag bjöds in. Efter genomförd utbildning följdes deltagarnas åsikter upp med hjälp av en digital enkät. Resultatet av denna presenteras i bilaga 18.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§30/2022
Övriga frågor

Inga övriga frågor.

§ 31/2022
Nästa möte och
avslutning

Ordföranden avslutar mötet.

Nästa möte, som är ett gemensamt tema-möte, genomförs den 5 april kl 13.00-17.00 som ett hybridmöte.

Vid protokollet, digital signering

Lena Erdhage

Justeras digitalt

Mait Johansson

Helena Austrell

Parkerade ärenden styrelsen i Upplands-Bro Kommunfastigheter AB (rev 2022-03-08)

Ärenden initierat	Ärende	Ansv	Planerat datum för behandling	Ärende avslutat	Kommentar
2022-03-08	Svar till lekmanrevisorerna angående granskningen av fastighetsunderhåll	AHA	2022-05-31		
2022-03-08	Svar till lekmanrevisorerna angående granskningen av avtalshantering.	AHA	2022-05-31		
2022-01-25	Återrapportering av svar från moderbolaget angående skrivelsen om underhållet på Ekhammarskolan.	AHA	2022-03-08	2022-03-08	
2022-01-25	Påminna om att få svar från kommunstyrelsen gällande skrivelsen från styrelsen om vad kommunen vill med bolaget.	AHA	2022-03-08	2022-03-08	Svar lämnades i Vd-rapporten vid moderbolagets möte 22-02-14.
2022-01-25	Löpande rapportera i ärenden om Ekhammarskolans upprustning, överlåtelse av utrustning Ekhammar fsk, Väwaren, Violinvägen 4, avyttring "Palmen" och Ulleviförrådet.	AHA	2022-03-08 2022-05-31		Violinvägen, Palmen och Ulleviförrådet slutrapporterades 22-03-08.
2022-01-25	Ändra ordet <i>övilas</i> till <i>äligger</i> i VD-instruktionen	AHA		2022-01-31	Ärendet klart behöver inte återrapporteras till styrelsen.
2021-12-07	Projektet Ringblommans förskola	AHA	2022-03-08	2022-03-08	Rapport om projektets genomförande för erfarenhetsåtervinning
2021-09-14	Markupplåtelseavtal för sporthall på UBG, tennishall och Källskolans paviljonger på Ekhammarskolan.	AHA	2022-03-08		Arrendeavtal är påskrivna för Kungshallen och Källskolans paviljonger.
2021-09-14	Dokumentera regler kring etik och jäv.	AHA	2022-05-31		Ett arbete pågår inom kommunen med en policy. Bolaget avvaktar det arbete.
2021-06-08	Väwaren står outhyrd men kostar fortfarande en del driftkostnader. Bolaget behöver ett svar på om försäljningsprocess kan påbörjas.	AHA	2021-10-12	2021-10-12	Styrelsen gav VD i uppdrag att gå vidare med försäljningsprocessen på fastigheten.