



Upplands-Bro
KOMMUNEN SOM GER PLATS

Handlingar till
Styrelsen för Upplands-Bro
kommunföretag ABs sammanträde
den 10 juni 2020



Alev Korkmaz

Datum

Vår beteckning

Er beteckning

KFT 20/0015

Ekonomistaben

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

alev.korkmaz@upplands-bro.se

Delårsbokslut januari - april 2020 med helårsprognos för Upplands-Bro kommunföretag AB med dotterbolag

VD:s förslag till beslut

Redovisad ekonomisk uppföljning med helårsprognoser godkänns.

Sammanfattning

För Upplands-Bro Kommunföretag AB redovisas en negativ helårsprognos på – 265 tkr före skatt. Det prognostiserade minusresultatet beror på att det inte har lagts in en intäkt för koncernbidrag från Upplands-Bro kommunfastigheter AB.

Dotterbolagen har lämnat delårsrapport med helårsprognos till kommunens delårsbokslut. Upplands-Bro Kommunfastigheter AB:s helårsprognos visar ett resultat på 1 000 tkr. AB Upplands-Brohus lämnar en helårsprognos som visar ett resultat på 23 480 tkr.

Ekonomisk uppföljning med helårsprognos för Upplands-Bro Kommunföretag AB för 2019 bifogas.

Beslutsunderlag

- Ekonomisk uppföljning januari – april med helårsprognos 2020

Kommunledningskontoret

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag AB/

Kommundirektör

Bilagor

1. Ekonomisk uppföljning januari – april med helårsprognos 2020

Beslut sänds till

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

RAPPORT

2020-05-15

Upplands-Bro Kommunföretag AB

Alev Korkmaz

Ekonomisk uppföljning januari-april med helårsprognos 2020

Belopp i tkr	Not	Budget 2020	Jan-apr 2020	Helårsprognos
Intäkter				
Kostnader				
Administrationskostnader	1	-433	-3	-433
Rörelseresultat		-433	-3	-433
Resultat från andelar i koncernföretag	2	715	0	662*)
Räntekostnader	3	-282	-131	-494
Resultat efter finansiella poster		0	-134	-265
Bokslutsdispositioner				
Resultat före skatt		0	-134	-265
Skatt på årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		0	-134	-265

Sammanställning koncernbolagen

Resultat efter finansiella poster

Bolag	Budget 2020, tkr	Resultat jan-aug 2020, tkr	Helårsprognos 2020, tkr
Upplands-Bro Kommunföretag AB	0	-134	-256
AB Upplands-Brohus	23 913	12 030	23 480
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	999	448	1000

*) I ägardirektiv för 2020 ska Upplands-Bro Kommunfastigheter AB lämna koncernbidrag i den omfattning som resultatet tillåter. Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska ha en avkastning på 3,7 % på eget kapital. I prognosen har vi inte räknat med koncernbidrag från Upplands-Bro kommunfastigheter AB.



Karin Haglund
Kommunsekreterare
Kommunledningskontoret

karin.haglund@upplands-bro.se

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2020-06-02	KFT 20/0006	

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Uppföljning av ägardirektiv mars - maj 2020

VD:s förslag till beslut

Styrelsen godkänner rapport om uppföljning av ägardirektiv mars- maj 2020

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 27 november 2019 § 265 i ärendet "Övergripande mål och budget 2020 - med planering för 2021-2022" om ägardirektiv för kommunkoncernen med moderbolaget Upplands-Bro Kommunföretag AB. Ägardirektiven fastställdes på respektive bolags extra bolagsstämma den 16 januari 2020.

VD för dotterbolagen ska till styrelsen för Kommunföretag AB under 2020 föredra en rapport om ägardirektiven vid styrelsens sammanträden.

Beslutsunderlag

- Uppföljning - Ägardirektiv för AB Upplands-Brohus mars 2020.
- Uppföljning - Ägardirektiv för Kommunfastigheter AB mars 2020.
- Uppföljning - Ägardirektiv för AB Upplands-Brohus maj 2020.
- Uppföljning - Ägardirektiv för Kommunfastigheter AB maj 2020

Kommunledningskontoret

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag AB

Kommundirektör

Bilagor

1. Uppföljning - Ägardirektiv för AB Upplands-Brohus mars 2020.
2. Uppföljning - Ägardirektiv för Kommunfastigheter AB mars 2020
3. Uppföljning - Ägardirektiv för AB Upplands-Brohus maj 2020.
4. Uppföljning - Ägardirektiv för Kommunfastigheter AB maj 2020



Upplands-Bro

KOMMUNEN SOM GER PLATS

Kommunledningskontoret

Datum
2020-06-02

Vår beteckning
KFT 20/0006

2 (2)

Beslut sänds till

- AB Upplands-Brohus
- Upplands-Bro kommunfastigheter AB

Uppföljning av ägardirektiv i AB Upplands-Brohus 2020

AB Upplands-Brohus	Uppföljning mars 2020	Bedömd måluppfyllelse 2020
AB Upplands-Brohus ska ha en direktavkastning på minst 2,7 procent på fastigheternas marknadsvärde.	Budget 2020 är lagd för att klara avkastningskravet.	Budget 2020 är lagd för att klara avkastningskravet.
AB Upplands-Brohus ska grunda verksamheten på samhällsansvar, affärsmässighet, långsiktig ekonomisk planering och styrka.	Avvägningar görs löpande.	Ja
AB Upplands-Brohus ska genom lönsamhet i den dagliga driften och förvärv, nybyggnation och försäljning av fastigheter upprätthålla en synlig soliditet på 20 procent år 2020.	Soliditet 2018: 20,2 procent Soliditet 2019: 20,8 procent	Ja
AB Upplands-Brohus ska ha en avkastning som ger möjlighet att årligen lämna ett koncernbidrag.	Budgeterat	Ja
AB Upplands-Brohus ska betala en marknadsmässig borgensavgift för externa lån med kommunal.	Budgeterat	Ja
AB Upplands-Brohus ska under perioden 2019-2022 påbörja nybyggnation av minst 300 lägenheter.	Planering av cirka 200 lägenheter pågår.	Ja
AB Upplands-Brohus ska uppföra och tillhandahålla fler trygghetsbostäder.	Arbetet med att utreda möjliga lägen att bygga pågår.	
AB Upplands-Brohus ska arbeta aktivt med trygghetsskapande åtgärder för att förebygga social oro och utanförskap i samverkan med övriga aktörer.	Såväl fysiska som social insatser utförs i samverkan med andra aktörer för att tillsammans öka tryggheten i våra bostadsområden i kommunen.	Ja
AB Upplands-Brohus ska arbeta aktivt för trivsamma boendemiljöer.	Helt, rent och snyggt. Underhållsåtgärder kommer att vidtas under året.	Ja
AB Upplands-Brohus ska aktivt medverka i arbetet med att utveckla våra tätorter med fokus på Bro centrum och Kungsängens centrum.	Fysisk utformning, affärs- och serviceutbud och åtgärder för att skapa trygghet.	Ja
AB Upplands-Brohus ska omvandla eller sälja lämpliga delar av bostadsbeståndet. Omvandling till bostadsrätter ska ske under förutsättning att hyresgäster är intresserade.	Erbjudande har getts till hyresgästerna på Fasanstigen 37-47. Ej tillräckligt stort intresse. Arbete pågår med att identifiera lämpliga fastigheter att avyttra.	Ja

Uppföljning av ägardirektiv i Upplands-Bro

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	Uppfyllelse mars 2020	Bedömd målfyllelse 2020
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ha en avkastning på 3,7 procent på eget kapital.	Budgeterat	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska lämna koncernbidrag i den omfattning som resultatet tillåter.	Beslutas i samband med bokslut	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska betala en marknadsmässig borgensavgift för externa lån med kommunal borgen.	Budgeterat	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska öka kundnöjdheten och värdera genom NKI.	Totalindex har ökat från 52 till 53 år 2019. Mäts 2021 nästa gång.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska arbeta aktivt med trygghetsskapande åtgärder för att förebygga social oro och utanförskap i samverkan med övriga aktörer.	Såväl fysiska som social insatser utförs i samverkan med andra aktörer för att tillsammans öka tryggheten i våra bostadsområden i kommunen.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska arbeta aktivt för trivsamma utemiljöer.	Helt, rent och snyggt. Underhållsåtgärder kommer att vidtas under året.	Ja
Schablondelen i gällande hyressättningsmodell får räknas upp med 0 procent inför 2020.	Budgeterat för 2020.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska låta uppföra/förvärva nya förskolor, skolor & verksamhetslokaler.	Upphandling av paviljonger till Råbyskolan, Ekhammarskolan samt Lillsjöskolan pågår.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska under året undersöka och ta fram lämpliga fastigheter för avyttring och försäljning med inriktning på fortsatt låga kostnader.	Arbete pågår med att identifiera lämpliga fastigheter att avyttra.	Ja

Uppföljning av ägardirektiv i AB Upplands-Brohus 2020

AB Upplands-Brohus	Uppföljning maj 2020	Bedömd måluppfyllelse 2020
AB Upplands-Brohus ska ha en direktavkastning på minst 2,7 procent på fastigheternas marknadsvärde.	Budget 2020 är lagd för att klara avkastningskravet.	Budget 2020 är lagd för att klara avkastningskravet.
AB Upplands-Brohus ska grunda verksamheten på samhällsansvar, affärsmässighet, långsiktig ekonomisk planering och styrka.	Avvägningar görs löpande.	Ja
AB Upplands-Brohus ska genom lönsamhet i den dagliga driften och förvärv, nybyggnation och försäljning av fastigheter upprätthålla en synlig soliditet på 20 procent år 2020.	Soliditet 2018: 20,2 procent Soliditet 2019: 20,8 procent	Ja
AB Upplands-Brohus ska ha en avkastning som ger möjlighet att årligen lämna ett koncernbidrag.	Budgeterat	Ja
AB Upplands-Brohus ska betala en marknadsmässig borgensavgift för externa lån med kommunal.	Budgeterat	Ja
AB Upplands-Brohus ska under perioden 2019-2022 påbörja nybyggnation av minst 300 lägenheter.	Planering av cirka 200 lägenheter pågår.	Ja
AB Upplands-Brohus ska uppföra och tillhandahålla fler trygghetsbostäder.	Arbetet med att utreda möjliga lägen att bygga pågår. Möte har hållits med Skanska samt Magnolia, som är intresserade av att bygga trygghetsbostäder.	
AB Upplands-Brohus ska arbeta aktivt med trygghetsskapande åtgärder för att förebygga social oro och utanförskap i samverkan med övriga aktörer.	Såväl fysiska som social insatser utförs i samverkan med andra aktörer för att tillsammans öka tryggheten i våra bostadsområden i kommunen. UBH arbetar aktivt för att motverka oriktiga hyresförhållanden, vilket är en viktig förutsättning för att skapa trygghet i bostadsområdena. Under året installeras elektroniskt skalskydd, förbättras belysning samt monteras bommar och farthinder runt om i beståndet.	Ja
AB Upplands-Brohus ska arbeta aktivt för trivsamma boendemiljöer.	Helt, rent och snyggt. Ny lekplats anläggs just nu i Råbyområdet i Bro. Underhållsarbeten på gång- och cykelvägar på Örn- och Fasanstigen i Bro ska genomföras.	Ja

AB Upplands-Brohus ska aktivt medverka i arbetet med att utveckla våra tätorter med fokus på Bro centrum och Kungsängens centrum.	Fysisk utformning, affärs- och serviceutbud och åtgärder för att skapa trygghet.	Ja
AB Upplands-Brohus ska omvandla eller sälja lämpliga delar av bostadsbeståndet . Omvandling till bostadsrätter ska ske under förutsättning att hyresgäster är intresserade.	Erbjudande har getts till hyresgästerna på Fasanstigen 37-47. Ej tillräckligt stort intresse. Endast 3 hushåll av 30, det vill säga 10 procent anmälde sitt intresse. Arbetet pågår med att identifiera lämpliga fastigheter att avyttra.	Ja

Uppföljning av ägardirektiv i Upplands-Bro

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	Uppfyllelse maj 2020	Bedömd måluppfyllelse 2020
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ha en avkastning på 3,7 procent på eget kapital .	Budgeterat.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska lämna koncernbidrag i den omfattning som resultatet tillåter.	Beslutas i samband med bokslut.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska betala en marknadsmässig borgensavgift för externa lån med kommunal borgen.	Budgeterat.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska öka kundnöjdheten och värdera genom NKI.	Totalindex har ökat från 52 till 53 år 2019. Mäts 2021 nästa gång.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska arbeta aktivt med trygghetsskapande åtgärder för att förebygga social oro och utanförskap i samverkan med övriga aktörer.	Såväl fysiska som social insatser utförs i samverkan med andra aktörer för att tillsammans öka tryggheten i våra bostadsområden i kommunen.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska arbeta aktivt för trivsamma utemiljöer .	Helt, rent och snyggt. Fasadreovering på Lillsjöskolan och Villa Lanto, fönsterbyten på Lillsjöskolan samt byte av staket på Brunnaskolan kommer att bidra till trivsammare utemiljöer.	Ja
Schablondelen i gällande hyressättningsmodell får räknas upp med 0 procent inför 2020.	Budgeterat för 2020.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska låta uppföra/förvärva nya förskolor, skolor & verksamhetslokaler.	Etablering av paviljonger till Råby-, Ekhammar- samt Lillsjöskolan pågår.	Ja
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB ska under året undersöka och ta fram lämpliga fastigheter för avyttring och försäljning med inriktning på fortsatt låga kostnader.	Arbete pågår tillsammans med kommunen med att identifiera lämpliga fastigheter att avyttra.	Ja



Karin Haglund
Kommunsekreterare
Kommunledningskontoret

karin.haglund@upplands-bro.se

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2020-06-02	KFT 20/0007	

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Rapport – Bagar - Målarvägen

VD:s förslag till beslut

Den muntliga rapporten gällande Bagar- Målarvägen godkänns.

Sammanfattning

Vid styrelsemötet den 27 september 2018 fick VD i uppdrag att återkomma till styrelsen med redovisning av läget rörande Bagar-Målarvägen. VD för dotterbolagen har fått i uppdrag att lämna uppdaterad redogörelse till styrelsemötet den 10 juni 2020.

Beslutsunderlag

- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse den 2 juni 2020.
- Muntlig rapport gällande Bagar- Målarvägen föredragen vid styrelsemöte den 6 juni 2020.

Kommunledningskontoret

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag AB

Kommundirektör



Karin Haglund
Kommunsekreterare
Kommunledningskontoret

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2020-06-03	KFT 20/0008	

karin.haglund@upplands-bro.se

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Rapport från VD Upplands-Bro kommunföretag AB juni 2020

VD:s förslag till beslut

VD:s rapport läggs till handlingarna.

Sammanfattning

Enligt styrelsens beslut om instruktioner för VD i Upplands-Bro kommunföretag AB 2020 ska VD lämna en skriftlig rapport till styrelsens sammanträden.

Beslutsunderlag

- Rapport från VD Ida Texell juni 2020.

Kommunledningskontoret

Ida Texell

VD Upplands-Bro
kommunföretag AB

Kommundirektör

Bilagor

- Bilaga 1 Rapport från VD Ida Texell juni 2020.
- Bilaga 2 Nyckeltal för Upplands-Brohus – Tertiäl 1 2020



Ida Texell
 VD Upplands-Bro kommunföretag AB
 Kommundirektör

Datum
 2020-06-03

VD-rapport Upplands-Bro kommunföretag AB juni 2020

Upplands-Bro kommun styrs genom en vision i hur kommunens ska utvecklas mot 2035. Visionen lyder ”Ett hållbart Upplands-Bro - kommunen som ger plats” och denna lägger i sin tur grund för de långsiktiga och övergripande målen för Upplands-Bro kommun. Under våren har nyckeltal framtagits och arbetet med att utveckla nyckeltal fortsätter under 2020. Exempel på nyckeltal återfinns i bilaga 2.

Covid-19

Under våren skedde en snabb global spridning av viruset Covid-19 som ledde fram till en pandemi. Denna globala pandemi har påverkat Sverige och Upplands-Bro. I slutet av februari beslutades om krisledning för organisationen.

Ekonomiska effekter av Covid-19

De ekonomiska konsekvenserna till följd av coronaviruset är högst osäkra. Mycket talar för att produktion och sysselsättning i Sverige kommer att drabbas hårt, åtminstone tillfälligt. I väntan på nästa skatteunderlagsprognos, som kommer 29 april, har SKR gjort en prognosindikation för skatteinkomsterna under året. SKR bedömer att skatteunderlagets tillväxt för 2020 kan landa på 1,5 procent istället för 2,4 procent. Inom Upplands-Bro följer vi utvecklingen och kommer att utveckla verksamhet för att möta effekterna av Covid-19.

Det är dock viktigt att förbereda verksamheterna och kommunen på att det kommer att krävas effektiviseringar framöver. Förberedelser behöver göras för att klara en lågkonjunktur vilket innebär att redan under våren ses organisationen över för att kunna möta effekterna av det nya ekonomiska läget. Med anledning av det högst osäkra läget kommer budgetprocessen för kommunen att skjutas till hösten.

Omorganisation, ny fastighetsenhet

En förändring för kommunledningskontoret genomfördes under våren som syftar till att samordna funktioner inom kommunledningskontoret och därmed uppnå positiva effekter för medarbetare och för organisationen i stort. Förändringen genomfördes från och med den 1 juni 2020.

De funktioner och enheter i kommunen som tidigare var organiserade under utvecklingsstaben inordnas i och med denna förändring i nya sammanhang. De som därmed får ny tillhörighet är IT-staben, trygghets- och säkerhetsavdelningen, miljöstrateg och internservice. Sedan tidigare har kanslistaben förflyttats till att rapportera direkt till kommundirektör.

Inom ramen för omorganisationen har även slutsatser från KPMGs rapport använts vilket gör att en ny enhet som kommer arbeta med fastighetsekonomiska analyser- och planering har inrättats. Denna enhet som placeras inom ekonomiavdelningen kommer att arbeta i nära samarbete med Upplands-Bro Hus AB och Kommunfastigheter AB. Avsikten är att stärka långsiktighet i prognosarbete, skapa tydlighet inom lokalresursprocessen och bereda förbättrade förutsättningar för kommunens strategiska arbete med fastighetsfrågor.

Kartläggning av samlat fastighetsbestånd

Under våren har Upplands-Bro Hus AB, Kommunfastigheter AB och Upplands-Bro kommun påbörjat en kartläggning av samtliga fastigheter inom kommunen. Kartläggningen lägger en viktig grund för beslut och prioriteringar.

Arbete med fördjupade översiktsplaner för Kungsängen och Bro

Under den senaste perioden har arbete med fördjupade översiktsplaner för Kungsängen och Bro tagits fram. De fördjupade översiktsplanerna beskriver utveckling för kommunen mot 2030.

Nyckeltal för Upplands-brohus

Rapport till styrelsen 2020-06-09

Tertial 1 2020

Direktavkastning på marknadsvärde	*2,8%	<i>*prognos</i>
Soliditet		
Avflyttning	4%	
Varav internt	1%	
Vakansgrad bostäder	0,5%	
Vakansgrad lokaler	1,9%	
Kötid	7,3	år
1 ROK	7,4	år
1 ROKV	9,8	år
1 ROP	7,8	år
2 ROK	5,2	år
2 ROKV	13,0	år
3 ROK	8,3	år
4 ROK	5,8	år

Årsredovisning

och

Koncernredovisning

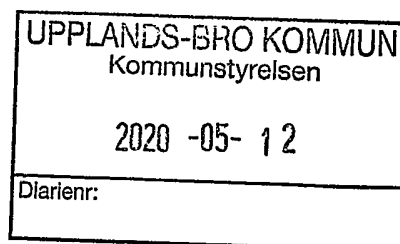
för

Upplands-Bro Kommunföretag AB

556687-2932

Räkenskapsåret

2019



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 2019.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	297 889	285 032	268 137	266 461	261 854
Resultat efter finansiella poster	19 250	4 123	17 210	29 879	32 088
Antal anställda	39	40	39	40	39
Balansomslutning	2 220 879	2 145 850	2 150 742	1 782 932	1 654 443
Avkastning på eget kap. (%)	11	3	11	21	26
Avkastning på totalt kap. (%)	2	3	2	4	5
Soliditet (%)	8	8	7	8	7
Moderbolaget	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-651	-426	-896	-1 169	-1 487
Antal anställda	0	0	0	0	0
Balansomslutning	141 722	141 821	141 617	141 653	141 012

Viktiga förhållanden

Koncernen

Koncernbidrag kommer att lämnas med 459 tkr (664 tkr) från Upplands Bro Hus AB och 0 tkr (0 tkr) från Upplands-Bro Kommunfastigheter AB för räkenskapsåret 2019.

Moderbolaget

Moderbolaget arbetar med att utveckla koncernens verksamhet och samordna övergripande finansiella frågor. Koncernbidrag om 459 tkr har redovisats via resultaträkningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen:

Koncernen gör ett resultat före skatt på 19,2 mkr (4,1 mkr) vilket är 15,1 mkr bättre än föregående år. Förra årets förtidsinlösen av räntederivat bidrog till högre räntekostnader under 2018. Bolagen har under året avslutat flera pågående projekt och kommit igång med nya projekt. Inflyttning till de nya lägenheterna på Bagar- och Målarvägen påbörjades etappvis. Även upprustningen av Fasanstigen blev klar och ger området en välkomnande första intryck och känsla av ökad trygghet.

Stora investeringar har gjorts inom skola och förskola. Nybyggnationen av Ringblommans förskola pågår för fullt och kommer att inrymma 120 barn. Tillbyggnationen av Blommans förskola blev klar under året. Nu återstår att få klar parkeringen. Uppfrächning av den inre miljön i skolor och förskolor pågår. Utmaningen bolagen har är att många fastigheter är gamla och behöver mer underhåll. 2019 har varit ett år med flera större vattenskador både på grund av skadegörelse men även på grund av att fastigheterna är gamla.

Moderbolaget:

Moderbolaget redovisar ett resultat före skatt på -0,2 mkr.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen ska bedrivas med målsättningen att kommunen som ägare kan få skälig 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 2019. Kommunens verksamheter, som bedrivs i bolagsform, utgör en del av den totala kommunala verksamheten. Bolagen ska med sina verksamheter bidra med att utveckla Upplands-Bro kommun till en attraktiv boende- och verksamhetsort.

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

4 (31)

Bolagen ska i sin verksamhet anlägga en helhetssyn och sträva efter att tillämpa ett koncerntänkande. 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 samliga 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	285	152 326	162 611
Årets resultat			14 819	14 819
Belopp vid årets utgång	10 000	285	167 145	177 430

Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	4 473	0	14 473
Årets resultat			-151	-151
Belopp vid årets utgång	10 000	4 473	-151	14 322

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 472 538
årets förlust	-151 410
	4 321 128
disponeras så att i ny räkning överföres	4 321 128

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

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

6 (31)

**Koncernens
Resultaträkning**
Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	2, 3	286 799	273 517
Övriga rörelseintäkter	2	11 090	11 515
Summa nettoomsättning		297 889	285 033
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-33 701	-40 874
Driftskostnader	4, 5, 6	-141 210	-130 153
Övriga rörelsekostnader		0	2 230
Fastighetsskatt		-4 481	-3 531
Summa Fastighetskostnader		-179 392	-172 328
Driftnetto		118 498	112 705
Fastighetsavskrivningar		-67 620	-36 076
Bruttoresultat		50 877	76 629
Försäljningskostnader		-1 208	-1 129
Administrationskostnader		-5 711	-4 770
Rörelseresultat		43 958	70 729
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	28	28
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	216	160
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-24 952	-66 792
Summa finansiella poster		-24 708	-66 605
Resultat efter finansiella poster		19 249	4 125
Resultat före skatt		19 249	4 125
Skatt på årets resultat	10	-119	-151
Uppskjuten skatt		-4 312	1 409
Årets resultat		14 819	5 383

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

7 (31)

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten och liknande arbeten	11	273	488
		273	488
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12		
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 010 942	1 653 300
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	1 752	2 135
	15	84 933	403 498
		2 097 627	2 058 933
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	65	65
Uppskjuten skattefordran	19, 20	26 685	23 779
Andra långfristiga fordringar	21	321	365
		27 071	24 209
Summa anläggningstillgångar		2 124 971	2 083 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	22		
Kundfordringar	22		
Aktuella skattefordringar		4 442	2 630
Koncernkonto Upplands-Bro Kommun		3 175	3 919
Övriga fordringar		67 344	40 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 247	11 356
	23	6 976	3 666
		95 184	62 220
Kassa och Bank			
Kassa och bank		724	0
		724	0
Summa omsättningstillgångar		95 908	62 220
SUMMA TILLGÅNGAR		2 220 879	2 145 851

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

8 (31)

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		10 000	10 000
Balanserad vinst eller förlust		152 612	147 229
Årets resultat		14 819	5 383
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		177 431	162 611
Summa eget kapital		177 431	162 611

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	19	62 779	55 471
Summa avsättningar		62 779	55 471

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	24	1 844 900	1 804 900
Summa långfristiga skulder		1 844 900	1 804 900

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	25	8 689	36 564
Förskott från kunder		50	264
Leverantörsskulder		63 132	47 307
Aktuella skatteskulder		55	6
Övriga skulder		9 473	8 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	54 370	30 324
		135 769	122 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 220 879	2 145 851

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

9 (31)

Koncernens

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Kassaflödesanalys

Tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	19 250	4 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	69 406	37 851
Betald skatt	675	64
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 331	42 040

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring kundfordringar	-1 812	-738
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 201	4 237
Förändring leverantörsskulder	15 825	-39 128
Förändring av kortfristiga skulder	24 748	17 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten	122 891	23 987

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-79
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-107 652	-123 181
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	12	55
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	44	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107 596	-123 206

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	40 000	0
Förändring kortfristiga placeringar	0	476
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 000	476
Årets kassaflöde	55 295	-98 743

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 085	139 392
--------------------------------	-------	---------

Likvida medel vid årets slut

Likvida medel vid årets slut	59 380	40 649
------------------------------	---------------	---------------

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

10 (31)

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens kostnader		0	0
Administrationsomkostnader	4	-369	-302
Rörelseresultat		-369	-302
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-283	-124
Resultat efter finansiella poster		-651	-426
Bokslutsdispositioner	27	459	664
Resultat före skatt		-193	238
Uppskjuten i skatt		41	-52
Övriga skatter	10	0	0
Årets resultat		-151	185

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

Moderbolagets
Balansräkning
Tkr

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	16	135 000	135 000
Uppskjutna skattefordringar		36	0
Summa anläggningstillgångar		135 036	135 000
		135 036	135 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	28	459	664
Aktuella skattefordringar		8	8
Koncernkonto Upplands-Bro Kommun		6 219	6 149
		6 686	6 821

Summa omsättningstillgångar 6 686 6 821

SUMMA TILLGÅNGAR 141 722 141 821

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

12 (31)

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10 000

10 000

10 000

10 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

4 473

4 287

Årets resultat

-151

185

4 322

4 472

Summa eget kapital

14 322

14 472

Långfristiga skulder

24

Skulder övriga till kreditinstitut

127 000

127 000

Summa långfristiga skulder

127 000

127 000

Kortfristiga skulder

Aktuella skatteskulder

0

6

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

400

343

Summa kortfristiga skulder

400

349

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

141 722

141 821

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

13 (31)

Moderbolagets
Kassaflödesanalys
Tkr

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-193	238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-193	238
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	205	303
Förändring av leverantörsskulder	0	-222
Förändring av kortfristiga skulder	58	235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70	554
Årets kassaflöde	70	554
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	6 149	5 595
Likvida medel vid årets slut	6 219	6 149

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, utrangeras 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 förpliktelser 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).

Uppskattningar och bedömningar

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 2 Intäkternas fördelning Koncernen

	2019	2018
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Lokaler	133 239	133 149
Övriga objekt	476	428
Bostäder	153 277	137 079
Bilplatser	4 534	4 267
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-1 485	-604
Lokaler	-563	-304
Bilplatser	-89	-97
Övrigt	-2 590	-401
Summa	286 799	273 517
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Vinst vid avyttring av tillgång		49
Övrigt	1 486	3 499
Övriga intäkter närstående	7 020	0
Fakturering hyresgäst	2 583	7 967
	11 090	11 515

Not 3 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:

	2019	2018
Inom ett år	146 535	147 977
Senare än ett år men inom fem år	24 876	70 240
Senare än fem år	2 069	2 305
	173 480	220 522

I posten hyresavtal som förfaller till betalning inom ett år ingår 40 668 tkr (35 407 tkr) som avser intäkter för bostäder och fordonsplatser samt 331 tkr (330 tkr) avser egna lokaler.

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932 20 (31)

**Not 4 Ersättning till revisorer
Koncernen**

	2019	2018
PwC		
Revisionsuppdrag	524	471
Övriga tjänster	0	27
	524	498

Moderbolaget

	2019	2018
PwC		
Revisionsuppdrag	90	56
	90	56

**Not 5 Driftskostnader
Koncernen**

	2019	2018
Administration	31 098	28 485
Fastighetskötsel	34 620	31 608
Uppvärmning	18 192	17 344
El	10 735	10 267
Reparationer	26 253	22 429
Vatten	7 406	7 682
Hysesgästmedel	511	805
Fastighetsförsäkring	4 525	2 451
Hyses- och kundförluster	137	733
Inhyrda lokaler	7 733	8 348
	141 210	130 152

**Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader
Koncernen**

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16	16
Män	23	24
	39	40
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 859	1 257
Övriga anställda	17 976	17 492
	19 835	18 749

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

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	960	215
Pensionskostnader för övriga anställda	2 380	124
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 570	6 646
	9 910	6 985

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

29 745 25 734

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	57 %	57 %
Andel män i styrelsen	43 %	43 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	100 %

Ingen person är anställd i moderbolaget

Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar Koncernen

	2019	2018
Utdelningar på inestående medel från HBV	2	0
Ränteintäkter från anslutningslån till E.ON	26	28
	28	28

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter Koncernen

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	216	160
	216	160

Moderbolaget

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	0	0
	0	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter Koncernen

	2019	2018
Övriga räntekostnader	24 952	66 792
	24 952	66 792

Koncernräntekostnader innefattar även räntekostnad till Upplands-Bro Kommun om 5 933 tkr (4 840 tkr).

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932 22 (31)

Moderbolaget

	2019	2018
Övriga räntekostnader	283	124
	283	124

**Not 10 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-119	-151
Uppskjuten skatt	-4 312	1 409
Totalt redovisad skatt	-4 431	1 258

Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		19 250		4 125
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-4 119	22,00	-907
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-21		-46
Skatteeffekt av kostnader som ska dras av men som inte ingår i det bokförda resultatet				359
Effekt av ändrade skattesatser		-290		1 866
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond				-14
Redovisad effektiv skatt	23,02	-4 431	-30,50	1 258

Moderbolaget

	2019	2018
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-41	52
Totalt redovisad skatt	-41	52

Avstämning av effektiv skatt

	2019		2018	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-193		238
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	41	22,00	-52
Redovisad effektiv skatt	21,40	41	22,00	-52

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

23 (31)

Not 11 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten Koncernen

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	2 807	2 728
Inköp	0	79
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 807	2 807
Ingående avskrivningar	-2 319	-2 094
Årets avskrivningar	-215	-225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 534	-2 319
Utgående redovisat värde	273	488

Not 12 Aktiverad ränta avseende materiella anläggningstillgångar Koncernen

I materiella anläggningstillgångars ackumulerade anskaffningsvärde ingår aktiverad ränta enligt följande

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter	4 738	4 738
	4 738	4 738

Inga räntekostnader har aktiverats under året.

Not 13 Byggnader och mark Koncernen

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	2 209 129	2 113 760
Inköp	1 138	4 480
Försäljningar/utrangeringar	-7 111	-223
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	424 124	91 112
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 627 281	2 209 129
Ingående avskrivningar	-555 830	-500 535
Försäljningar/utrangeringar	5 399	65
Årets avskrivningar	-65 908	-55 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-616 338	-555 830
Ingående nedskrivningar	0	-20 000
Återförda nedskrivningar	0	20 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	2 010 942	1 653 299

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

24 (31)

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	9 719	10 131
Inköp	600	111
Försäljningar/utrangeringar	-160	-523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 158	9 719
Ingående avskrivningar	-7 585	-7 198
Försäljningar/utrangeringar	160	523
Årets avskrivningar	-983	-910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 406	-7 585
Utgående redovisat värde	1 752	2 134

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2019	2018
Ingående nedlagda kostnader	403 497	376 720
Under året nedlagda kostnader	105 914	118 591
Under året genomförda omfördelningar	-424 139	-91 113
Omklassificeringar	-340	-701
Utgående nedlagda kostnader	84 933	403 497

**Not 16 Andelar i koncernföretag
Koncernen**

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

Moderbolaget

	Kapital- andel	Röst-rätt- andel	Antal aktier	Bokfört värde 19-12-31	Bokfört värde 18-12-31
AB Upplands-Brohus	100	100	350 000	125 000	125 000
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	100	100	100 000	10 000	10 000

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

25 (31)

**Not 17 Långfristig skattefordran
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	434
Avgående fordringar	0	0
Årets jämkning	0	-434
	0	0

**Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	65	65
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65	65
Utgående redovisat värde	65	65

**Not 19 Uppskjuten skatt
Koncernen**

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

	2019	2018
Uppskjuten skattefordran	26 685	23 779
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till differenser mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden på tillgångar	62 779	55 471

**Not 20 Uppskjuten skattefordran
Koncernen**

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	23 779	11 092
Uppskjuten skattefordran	2 906	12 687
Utgående restvärde enligt plan	26 685	23 779

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

26 (31)

**Not 21 Övriga långfristiga fordringar
Koncernen**

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	365	407
Avgår kortfristig del	-44	-41
	321	366

**Not 22 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 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2019	2018
Övriga poster	6 976	3 666
	6 976	3 666

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

27 (31)

Not 24 Upplåning

Koncernen

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut	1 844 900	1 804 900
	1 844 900	1 804 900

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	335 000	540 400
-------------------------------------------------------------------------------------------------	---------	---------

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 792 000 tkr (752 000 tkr).

AB Upplands-Brohus har skulder till kreditinstitut 925 900 tkr (925 900 tkr). I AB Upplands-Brohus skulder till kreditinstitut ingår 36 000 tkr (132 000 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 av 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 2019-12-31				
Total upplåning	1 077 900	590 000	177 000	1 844 900
Effekt av ränteswappar	365 900	80 000	480 000	925 900

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Långfristiga skulder	1,05%	1,43%	0,22%	0,07%

Upplysning om verkliga värden

Koncernen

Redovisade och verkliga värden på vissa skulder är enligt följande:

	Redovisade belopp		Verkliga värden	
	2019	2018	2019	2018
Ränteswapp, från 3M Stibor till fast ränta	560 000	560 000	-29 041	-25 747

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

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

28 (31)

kortfristiga lån, leasingskulder och konvertibla skuldebrev utgör det redovisade värdet en god approximation av det verkliga värdet.

Moderbolaget

Räntebärande skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-127 000	-127 000
	-127 000	-127 000

Not 25 Checkräkningskredit Koncernen

	2019	2018
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	62 000	50 000
	62 000	50 000

Vid bokslutsdagen var 53 311 tkr (13 436 tkr) av checkräkningskrediten ej nyttjad.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen

	2019	2018
Upplupna räntekostnader	1 873	1 750
Förskottsbetalda hyror	44 104	18 285
Övriga poster	8 392	10 290
	54 370	30 325

Not 27 Bokslutsdispositioner Moderbolaget

	2019	2018
Koncernbidrag	459	664
	459	664

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

29 (31)

Not 28 Transaktioner med närstående

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

	2019	2018
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	459	664
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	0	0
Utgående balans	459	664

Kortfristiga skulder koncernföretag, tkr

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

Not 29 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2019	2018
Garantibelopp Fastigo	354	328
Summa ansvarsförbindelser	354	328

Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Koncernen

Upplands-Bro kommun är expansiv och växer för varje år. Många funderingar finns om hur kommunen ska ta sig an alla nya medborgares behov. En stor utmaning är att få fram tillräckligt med elevplatser i skola och förskola. I kommunen börjar de privata alternativen bli mer och mer vanligt, både att driva verksamhet och att äga samhällsfastigheter. Därför måste bolagen bli mer konkurrenskraftiga.

Bolagen har stora utmaningar framför sig att utvecklas hållbart. En stor utmaning är upprustning av det äldre beståndet samtidigt som nya bostäder och lokaler ska byggas. En annan utmaning är att leva upp till dagens och framtida hyresgästers förväntningar. Därmed kommer under nästa år en ny organisation att sjösättas. Målet är ökat kundfokus, effektivare basförvaltning och en klarare målstyrning. Under 2020 kommer en energieffektiviseringsstrategi att tas fram vilket kommer att ge vägledning till framtida investeringar på energiområdet.

En ny process för lokalförsörjning är antagen i kommunen i början av 2020. Den nya processen kommer att tydliggöra olika lokalbehov inom kommunen och prioritera bland dem. För att tillgodose behovet av ökat antal elevplatser kommer paviljonger att uppföras på Lillsjöskolan, Råbyskolan och Ekhammarskolan. Byggnationen av Ringblommans förskola kommer att fortgå och en beställning på tillbyggnad av Norrboda förskola kommer att göras. Det finns en förhoppning att kunna starta nybyggnationen av ca 130 lägenheter på Kokillbacken i Kungsängen under nästa år. Sedan står nyproduktion på Köpmanvägen i Bro på tur med 45 lägenheter.

Upplands-Bro Kommunföretag AB
Org.nr 556687-2932

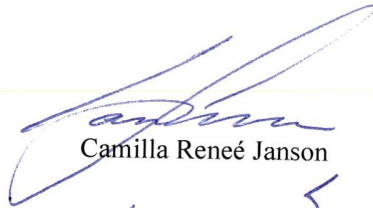
31 (31)

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

Kungsängen 2020-03-24



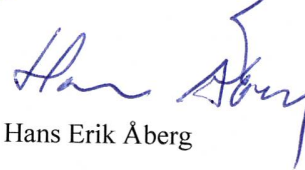
Jan Fredrik Kjos
Ordförande



Camilla René Janson



Birgitta Helena Nylund



Hans Erik Åberg



Gun Helena Austrell



Chrstitina Brofalk



Jan-Erik Björk



Ida Texell

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 14 / 4 - 2020

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Sofia Petersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Upplands-Bro Kommunföretag AB, org.nr 556687-2932

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Upplands-Bro Kommunföretag AB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Upplands-Bro Kommunföretag AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 14 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Petersson
Auktoriserad revisor



Protokoll fört vid extra bolagsstämma med aktieägarna i Upplands-Bro kommunföretag AB, 556687–2932

§ 10

Till ordförande vid bolagsstämman utsågs Lisa Edwards och till justerare Jan Stefansson. Till protokollförare utsågs Karin Haglund.

§ 11

Följande förteckning över närvarande aktieägare upprättades:

	<i>Antal aktier</i>	<i>Antal röster</i>
Upplands-Bro kommun, genom av Kommunfullmäktige utsedda ombudet Lisa Edwards	100 000	100 000

Ovanstående förteckning godkändes som röstlängd. Det noterades att samtliga aktier och röster var representerade vid stämman.

§ 12

Bolagsstämman konstaterades vara i behörig ordning sammankallad och dagordningen godkändes.

§ 13

Anmälan av Kommunfullmäktiges val av ledamöter och ersättare samt ordförande, förste vice ordförande och andre vice ordförande i bolagets styrelse. Ingen förändring av ledamöter eller ersättare har skett sedan den extra bolagsstämma som hölls den 16 januari 2020.

Vid stämman informerades om Kommunfullmäktiges val av styrelse enligt följande:

Ledamöter

- Fredrik Kjos Ordförande
- Jan-Erik Björk 1:e vice ordförande
- Camilla Janson 2:a vice ordförande
- Birgitta Nylund
- Helena Austrell
- Christina Brofalk
- Hans Åberg

Ersättare

- Catharina Andersson
- Annika Falk
- Erik Karlsson
- Mait Johansson
- Lars Axelsson
- Vakant
- Mattias Petersson

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 14

Den 12 februari 2020 fattade Kommunfullmäktige beslut om en ändring i bolagsordningen för Upplands-Bro kommunföretag AB.

Revideringen gällde § 6 i bolagsordningen och antalet suppleanter i styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag som ändrades från ”tre” till ”minst tre och högst nio suppleanter”. Med denna ändring är antalet suppleanter detsamma i moderbolaget Upplands-Bro kommunföretag AB som i AB Upplands-Brohus och Kommunfastigheter AB.

Vid bolagsstämman antogs den reviderade bolagsordningen för Upplands-Bro kommunföretag.

§ 15

Bolagsstämman förklarades vara avslutad.



Lisa Edwards

Ordförande vid bolagsstämman



Jan Stefansson

Justerare



Karin Haglund

Protokollförare

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

AB Upplands-Brohus

Protokoll styrelsemöte 2020-04-14.

Styrelseledamot

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

Suppleanter och övriga

Tom Slettengren (frånvarande)
Helena Austrell
Lise-Lotte Norberg
Lars Brofalk
Amal Yazigi
Sören Fridman
Karl-Erik Lindholm
Ann Hermansson Alm, VD
Lena Erdhage, sekreterare

- § 38/2020 Ordföranden öppnar mötet och hälsar välkommen.
Öppnande,
val av justeringsman Birgitta Nylund väljs att justera styrelsens protokoll.
- § 39/2020 Dagordningen fastställs.
Fastställande av
dagordning
- § 40/2020 Protokoll från sammanträdet den 3 mars 2020 godkänns och läggs
Föregående
protokoll till handlingarna.
- § 41/2020 Uppföljning av 2020 års ägardirektiv redovisas i bilaga 5.
Uppföljning av
ägardirektiv
2020 Styrelsen beslutar att med godkännande lägga rapporten till
handlingarna.
- § 42/2020 Protokoll från projektstyrgruppsmöte den 24 mars samt aktuell
Lägesrapport
byggprojekt projektlista bifogas som bilaga 6 a-b. Muntlig redovisning ges vid
sammanträdet.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- § 43/2020 Upplands-Brohus har fått erbjudande om att förvärva fastigheten
Köp av
fastigheten
Härnevi 1:30 Härnevi 1:30 av företaget Trygghem Härnevi AB. Fastigheten gränsar
till Kommunfastigheters fastighet Härnevi 1:31 på Härnevi Skolväg i
Bro. Trygghem förvärvade fastigheten 2018 för 11 mnkr. Upplands-
Bro hus erbjuds nu att köpa den för 6,8 mnkr. Priset har stämts av
med en av Upplands-Brohus anlita värderare som bedömer
köpeskillingen som rimlig. Mer information framgår av bilaga 7.
Då förvärvet är lägre än 10 mnkr och inga andra försäljningar eller
förvärv har gjorts under året, kan styrelsen fatta beslut utan att
inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande.

Styrelsen beslutar att förvärva fastigheten Härnevi 1:30 för 6,8 mnkr.

§ 44/2020
Kokillbacken,
investerings-
beslut

På styrelsemötet den 12 februari presenterades projektet av arkitekt Charlotta Johansson och Upplands-Brohus tekniska chef Mikael Reijer. Vid mötet gav styrelsen vd i uppdrag att omarbota planlösningar i syfte att minska antalet lägenheter om 4 r o k och öka antalet lägenheter om 1 - 2 r o k. På styrelsemötet den 3 mars informerades styrelsen om att arkitekterna hade utfört sitt uppdrag och att kalkylerna nu uppdaterades utifrån de nya förutsättningarna. Den totala investeringen som innefattar 148 lägenheter samt ett LSS-boende om 6 lägenheter med tillhörande gemensamhetsytor uppgår till 417 mnkr. Programrapport med tillhörande bilagor bifogas i bilaga 8.

Styrelsen beslutar, under förutsättning att Kommunfullmäktige tar ställning för projektet samt utökar borgensramen, att genomföra nyproduktion på Kokillbacken i enlighet med redovisat förslag till en total kostnad av 417 mnkr, samt att uppdra åt VD att genomföra projektet och att ta upp erforderliga lån, dock högst 417 mnkr.

§ 45/2020
Revidering
finanspolicy

I finanspolicy beskrivs vilken målsättning som styrelsen har med bolagets finansverksamhet, hur ansvar och befogenheter är fördelat samt hur stora risker styrelsen är villig att ta i finansverksamheten. Historiskt har finansverksamheten mest handlat om löpande förvaltning. Nu går bolaget in i en annan period med flera större investeringar inom de närmaste åren. Ett behov då är att kunna låsa in fördelaktiga finansieringsalternativ när sådana uppstår för att finansiera projekten. Därför behöver finanspolicyn revideras. Förslaget till revidering är att policyn ska tillåta att räntesäkring får ske innan skulden redovisas i balansräkningen, för beslutade investeringar som ska påbörjas inom de tre närmaste åren. Dessa räntesäkringar ska särredovisas gentemot finanspolicyn dvs inte påverka skuldportföljens genomsnittliga räntebindningstid. Se bilaga 9.

Styrelsen beslutar att anta reviderad finanspolicy.

§ 46/2020
Slutredovisning
Örn- och Fasan-
stigen

Upprustningen av gårdar, tak och balkonger på Örnstigen och Fasanstigen påbörjades 2016 och färdigställdes hösten 2019. Totalt sett har tidplanen hållit. Sluttiden för projekt blev bara 3 veckor sen. Däremot har deletapperna inte hållit tidplanen. Främst var det etapp 1 och 2 som tog längre tid.

Kvalitetsmässigt har upprustningen av balkonger och tak hållit den standard som avtalats. Tack vare att projektet ekonomiskt har gått bra har projektet utvidgats med balkonginglasningar för de hyresgäster som har önskat det. Styrelsen tog ett investeringsbeslut 2015-12-15 på 120 mnkr, exkl. balkonginglasningar. Slutlig kostnad

§ 46/2020
Slutredovisning
Örn- och Fasan-
stigen, forts.

blev 115 mnkr. En tredjedel har kostnadsförts under åren som projektet har pågått. Projektet har finansierats med egna medel. Utförligare redovisning finns i utvärderingsrapport, bilaga 10.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 47/2020
Ombildnings-
uppdraget

I ägardirektivet för 2019 och 2020 för Upplands-Brohus står att bolaget ska omvandla lämpliga fastigheter från hyresrätt till bostadsrätt under förutsättning att hyresgästerna är intresserade. På styrelsemötet i december 2019 fattades beslut om att erbjuda hyresgästerna på Fasanstigen 37-47 denna möjlighet. En rapport bifogas som bilaga 11 där det framgår hur Upplands-Brohus har arbetat med frågan och vad resultatet av erbjudandet till hyresgästerna blev.

Styrelsen beslutar att godkänna rapporten och att ta upp frågan på styrelsemötet i september 2020.

§ 48/2020
Bagar- och
Målarvägen

Upplands-Brohus har nu fått svar från Serneke gällande den skrivelse som skickades den 5 december 2019. I skrivelsen anmodades Serneke att komma med ett förlikningserbjudande inklusive förseningsvite. Till brevet bifogades även ett utkast till en stämningsansökan. I sitt svar vidhåller Serneke sin tidigare ståndpunkt om att något vite på grund av försening inte ska utgå. De föreslår att vi reda ut våra meningsskiljaktigheter genom ett skiljedomsförfarande. Upplands-Brohus har svarat Serneke att vi inte accepterar detta utan att tidigare styrelsebeslut, fattat den 3 december, om att inlämna ansökan om stämning så snart som möjligt står fast.

Styrelsen beslutar att godkänna rapporten och lägga den till handlingarna.

§ 49/2020
Förvaltnings-
rapport

Aktuell information från VD redovisas i bilaga 13. Vd informerar om att implementeringen av den nya organisationen fortskrider enligt plan. Vidare informeras om åtgärder som vidtagits för medarbetare, bostadshyresgäster och lokalhyresgäster till följd av pandemin Covid-19.

Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.

§ 50/2020
Övriga frågor

Tema-mötet, som planerades i april, beslutas att genomföras i september.

§ 51/2020
Nästa möte och
avslutning

Ordföranden avslutar mötet.

Nästa möte är tisdagen den 9 juni kl 14.30.

Vid protokollet

Lena Erdhage

Justeras

Jan-Erik Björk

Birgitta Nylund



Parkerade ärenden styrelsen i AB Upplands-Brohus (rev 2020-04-14)

Ärenden initierat	Ärende	Ansv	Planerat datum för behandling	Ärende avslutat (A) rapporterat (R)	Kommentar
2018-04-24	Förslag styrelsens arbetsordning 2019.	AHA	2018-09-11	2018-09-11 (A)	
2018-04-24	Redovisning av långtidsprognos.	AHA	2018-10-16	2018-10-16 (A)	
2018-06-05	Utreda inkomstkrav vid uthyrning	AHA	2019-06-04	2019-06-04 (A)	Önskemål från moderbolaget om att frågan utreds.
2018-12-04	Utreda bolagets behov av personella resurser.	AHA	2019-06-04	2019-06-04 (R)	Swefa har konsulterats.
2018-12-04	Utreda om fastigheten Härnevi 1:31 är intressant att förvärva för UBH.	AHA	2019-09-11		
2019-03-12	Svar till lekmannarevisorerna angående granskning av det systematiskt arbetsmiljöarbete.	AHA	2019-03-22	2019-03-22 (A)	
2019-05-14	Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter	AHA	2019-09-11	2019-09-11 (A)	
2019-09-11	Utreda vad en försäljning av fastigheter om cirka 5 000 m ² får för konsekvenser för bolagets ekonomiskt och organisatoriskt.	AHA	2019-10-15 (rapport)	2019-12-03	
2019-10-15	Långtidsprognos	AHA			Vi bör fastställa fastighetsplanen innan vi gör prognosen.
2019-12-03	Nöjd-medarbetar-index	AHA	2020-01-14	2020-01-14	
2020-03-03	Tema-möte den 14 april	AHA	2020-04-14		Tema försäljning fastigheter. Enligt styrelsebeslut skjuts tema-mötet till september.
2020-03-03	Ansöka om rivningslov Finnsta 1:10, Värmeverket (Norrgrindsv. 2)	AHA			

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB

Protokoll styrelsemöte 2020-04-14.

Styrelseledamot

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

Suppleanter och övriga

Stig Engkrantz
Birgitta Nylund
Lise-Lotte Norberg
Daphne Frithiofsen (frånvarande)
Sören Fridman
Erik Karlsson
Kjell Borg
Ann Hermansson Alm, VD
Lena Erdhage, sekreterare

- § 27/2020 Ordförande öppnar mötet och hälsar välkommen.
Öppnande, val
av justeringsman Helena Austrell väljs att justera styrelsens protokoll.
- § 28/2020 Dagordningen fastställs.
Fastställande av
dagordningen
- § 29/2020 Protokoll från sammanträdet den 3 mars 2020 godkänns
Föregående
protokoll och läggs till handlingarna.
- § 30/2020 Uppföljning av 2020 års ägardirektiv redovisas i bilaga
Uppföljning av
ägardirektiv
2020 5.
Styrelsen beslutar att med godkännande lägga
rapporten till handlingarna.
- § 31/2020 Aktuell projektlista samt protokoll från
Lägesrapport
byggprojekt projektstyregruppsmöte 2020-03-24 bifogas som
bilaga 6a-b. Muntlig redovisning ges vid
sammanträdet.
Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- § 32/2020 Fastigheten Härnevi 1:31 finns i Kommunfastigheters
Härnevimottag-n
ingens framtid fastighetsplan under rubriken utveckling. Även en
avveckling, det vill säga försäljning har diskuterats i
samband med att en förfrågan från Trygghem kom om
att köpa fastigheten. Då antalet nyproduktionsuppdrag
av verksamhetslokaler är få och byggnaden på
fastigheten är i stort behov av upprustning föreslås
fastigheten bebyggas med hyresrätter eventuellt i
kombination med en förskola eller andra
verksamhetslokaler. Upplands-Brohus har fått ett
erbjudande om att köpa grannfastigheten Härnevi 1:30.

- § 32/2020
Härnevimottag-n
ingens framtid,
forts.
- Ett villkorat köpeavtal har upprättats om att Upplands-Brohus ska förvärva Härnevi 1:30. Villkoret är att styrelsen godkänner förvärvet. Med anledning av detta kan Upplands-Brohus vara intresserade av att köpa även Härnevimottagningen.
- Styrelsen beslutar att godkänna rapporten och har för avsikt att fatta ett beslut om fastighetens framtid vid nästa styrelsemöte som äger rum den 9 juni.
- § 33/2020
Förvaltningsrapp
ort
- Aktuell information från VD redovisas i bilaga 8. Styrelsen har beslutat om att riva förskolan Norrgrinden i Bro när verksamheten flyttat ut. Ansökan är nu inskickad.
- Vidare rapporteras om att kommunens verksamheter, det vill säga våra lokalhyresgäster, och hur arbetet gentemot dem påverkas av Covid-19. I skolor och förskolor pågår verksamheten som vanligt om än i mindre skala. Vi kan se att antalet felanmälningar har gått ner. Man verkar prioritera och anmäla det som är viktigast. Vidare bedrivs nu verksamheten på gymnasiet och vuxenutbildningen på distans. Det innebär att pågående arbeten och reparationer i gymnasiet kan hanteras något enklare just nu då inte verksamhet bedrivs i lokalerna.
- På styrelsemötet i december fick vd i uppdrag att ta fram ett exempel på ett underhållsprojekt som kunde ha genomförts om drift- och underhållsschablonen fått räknats upp med 2 procent för 2020. Ett exempel på ett sådant projekt är relining av avloppsledningar i en förskola, som finns ett stort behov av att genomföra då många av våra förskolor är uppförda under 1970-talet.
- Styrelsen beslutar att lägga rapporten till handlingarna.
- § 34/2020
Övriga frågor
- Det planerade temamöte i april skjutas till september.
- § 35/2020
Nästa möte och
avslutning
Vid protokollet
- Ordföranden avslutar mötet.
- Nästa möte är den 9 juni.

Lena Erdhage

Justeras



Upplands-Bro

KOMMUNFASTIGHETER

3

Mait Johansson

Helena Austrell

Parkerade ärenden styrelsen i Upplands-Bro Kommunfastigheter AB (rev 2020-04-14)

Ärenden initierat	Ärende	Ans v	Planerat datum för behandling	Ärende avslutat	Kommentar
2018-04-24	Förslag styrelsens arbetsordning.	AH A	2018-09-11	2018-09-11	
2018-12-04	Försäljning av Härnevimmottagningen	AH A			Ärendet bordlades på styrelsemötet 181204.
2018-12-04	Rivning av Norrgrindens förskola när verksamheten flyttat ut.	AH A			Ansökan om rivningslov har lämnats in rapporteras på styrelsemöte 2020-04-14
2019-09-11	Utreda vad en försäljning av fastigheter omfattande cirka 10 000 m ² får för konsekvens på bolagets ekonomi och organisation.	AH A	2019-10-15 (rapport)		
2019-10-15	Göras en skrivning om vad 0% uppräknings av schablonerna innebär i budget 2020.	AH A	2019-12-03	2020-04-14	Framgång av ärendebeskrivningen och därmed protokollet för styrelsemötet den 3 december. En utebliven uppräknings med 0% innebär 600-700 tkr i minskat underhåll vilket motsvara till exempel relining av en förskola.
2019-12-03	Nöjd-kund-index i detalj.	AH A	2020-01-14		
2020-03-03	Upprätta en handlingsplan utifrån rapporten översyn Kommunfastigheter	AH A	2020-06-09		
2020-03-03	Tema-möte den 14 april	AH A	2020-04-14		Tema försäljning fastigheter. Temamötet skjuts till september enl. styrelsebeslut 2020-04-14.