



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Handlingar till
Styrelsen för Upplands-Bro
kommunföretag ABs sammanträde
den 27 mars 2023



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Kommunledningskontoret

Anna Gabriëlsön
Kommunsekreterare
Kansliheten

Anna.Gabriëlsön@upplands-bro.se

TJÄNSTESKRIVELSE

1 (1)

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2023-03-09	KFT 23/0006	

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Fastställande av dagordning

Förslag till beslut

Dagordningen godkänns.



Kommunledningskontoret

Julia Englund
t.f. ekonomichef och redovisningschef
Kommunledningskontoret/Kommunföretag AB

Julia.Englund@upplands-bro.se

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2023-03-20	KFT 23/0007	

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Årsredovisning 2022 för Upplands-Bro kommunföretag AB

VD:s förslag till beslut

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31 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 6 999 tkr (- 28 tkr). Vid årets utgång uppgår det egna kapitalet till 14 025 tkr (14 026 tkr).

Koncernens resultat uppgår till +20 614 tkr (+30 200 tkr) och balansomslutningen till 2 313 919 tkr (2 267 171 tkr) och det egna kapitalet hänförligt till moderföretagets aktieägare 244 938 tkr (231 324 tkr).

Beslutsunderlag

- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse den 20 mars 2023.
- Årsredovisning Upplands-Bro kommunföretag AB 220101–221231.

Ida Texell

VD Upplands-Bro kommunföretag
AB

Bilagor

1. Årsredovisning Upplands-Bro kommunföretag 220101–221231.

Beslut sänds till

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



Årsredovisning och Koncernredovisning för Upplands-Bro Kommunföretag AB



UPPLANDS-BRO
KOMMUN

Upplands-Bro Kommunföretag AB

Styrelsen och verkställande direktören för Upplands-Bro Kommunföretag AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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, affärslägenheter 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	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	341 357	327 896	316 576	297 889	285 032
Resultat efter finansiella poster	28 098	35 724	28 578	19 250	4 123
Antal Anställda	45	43	39	39	40
Balansomslutning	2 313 919	2 267 171	2 260 326	2 220 879	2 145 850
Avkastning på eget kap. (%)	11	15	14	11	3
Avkastning på totalt kap. (%)	3	3	2	2	3
Soliditet	11	10	9	8	8
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	6 041	-546	-755	-651	-426
Antal anställda	0	0	0	0	0
Balansomslutning	141 133	141 436	141 457	141 722	141 821

Viktiga förhållanden

Koncernen

Koncernbidrag kommer att lämnas med 1 084 tkr (511 tkr) från Upplands Bro Hus AB och 0 tkr (0 tkr) från Upplands-Bro Kommunfastigheter AB för räkenskapsåret 2022.

Moderbolaget

Moderbolaget arbetar med att utveckla koncernens verksamhet och samordna övergripande finansiella frågor. Koncernbidrag om 1 084 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 bolagen 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.

Bolagen är en del i Upplands-Bro kommuns miljöarbete. Sedan 2019 är kommunen och bolagen miljödiplomerade. Under året har miljöarbetet fokuserats på energianvändning. I första hand ska energiförlusterna minskas genom systematiska status-kontroller, 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. Sedan några år tillbaka köper bolagen bara förnybar el ("Bra miljöval" enligt Naturskyddsföreningen) och i stort sett alla fastigheter värms upp med fjärrvärme och bergvärme.

I nyproduktioner och ombyggnationer användes "Byggvarubedömningen" som ett verktyg för att kunna bygga giftfritt och hållbart. I det senaste beslutade nyproduktionsprojektet, Kokillbacken, kommer solceller att installeras och byggnationen kommer att certifieras enligt Svanen. Under året har projektering för ett nytt LSS-boende pågått. Även i renoveringsprojektet på Fasanstigen är återbruk och energibesparing ledord för att hitta lösningar med så lite nya material som möjligt.

Moderbolaget:

Moderbolaget redovisar ett resultat före skatt på 7,125 mkr.

Förvänta 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

Andra icke-finansiella upplysningar

I Upplands-Bro Kommun har Kommunfullmäktige fastställt ägardirektiv för 2022. 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.

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 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 trygga 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.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	250	221 074	231 324
Utdelning			-7 000	-7 000
Årets resultat			20 614	20 614
Belopp vid årets utgång	10 000	250	234 688	244 938

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000	4 321	-296	14 026
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		-7 000		-7 000
Balanseras i ny räkning		-296	296	
Årets resultat			6 999	6 999
Belopp vid årets utgång	10 000	-2 974	6 999	14 025

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad förlust	-2 974 056
Årets vinst	6 999 049
	4 024 993

disponeras så att

i ny räkning överföres	4 024 993
	4 024 993

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

Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning			
Hysesintäkter	3,4	304 618	306 491
Övriga rörelseintäkter		36 234	20 963
Aktiverat arbete för egen räkning		505	442
Summa nettoomsättning		341 357	327 896
Fastighetskostnader			
Underhållskostnader		-35 741	-32 537
Driftskostnader	5,6,7	-159 601	-149 281
Övriga rörelsekostnader		0	0
Fastighetsskatt		-4 318	-4 112
Summa Fastighetskostnader		-199 660	-185 930
Driftnetto		141 697	141 966
Fastighetsavskrivningar		-74 877	-72 166
Bruttoresultat		66 820	69 801
Försäljningskostnader		-1 590	-1 655
Administrationskostnader		-7 884	-8 175
Rörelseresultat		57 345	59 970
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	18
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	8	21	23
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 071	199
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-30 339	-24 487
Summa finansiella poster		-29 247	-24 246
Resultat efter finansiella poster		28 098	35 724
Resultat före skatt		28 098	35 724
Skatt på årets resultat	11	-2 844	-3
Uppskjuten skatt		-4 640	-5 520
Årets resultat		20 614	30 200

Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för forsknings- och utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	330	61
		330	61
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	1 998 095	2 030 640
Inventarier, verktyg och installationer	15	25 918	1 160
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	108 486	58 593
		2 132 499	2 090 393
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17	0	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	40	40
Uppskjuten skattefordran	19	23 931	25 098
Andra långfristiga fordringar	20	174	226
		24 145	25 364
Summa anläggningstillgångar		2 156 974	2 115 818
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	6 259	6 488
Fordringar hos koncernföretag	22	0	0
Aktuella skattefordringar		2 351	3 519
Koncernkonto Upplands-Bro Kommun	23	135 439	133 043
Övriga fordringar		2 990	4 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	9 439	3 368
		156 479	151 347
Kassa och bank			
Kassa och bank		466	6
		466	6
Summa omsättningstillgångar		156 944	151 353
SUMMA TILLGÅNGAR		2 313 919	2 267 171

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Balanserad vinst eller förlust		214 324	191 124
Årets resultat		20 614	30 200
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		244 938	231 324
Summa eget kapital		244 938	231 324
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	25	79 218	73 821
Summa avsättningar		79 218	73 821
Långfristiga skulder	26		
Skulder till kreditinstitut		1 884 900	1 884 900
Summa långfristiga skulder		1 884 900	1 884 900
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		50	50
Leverantörsskulder		52 429	33 887
Aktuella skatteskulder		0	42
Övriga skulder		11 692	7 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	40 692	35 967
Summa Kortfristiga skulder		104 863	77 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 313 919	2 267 171

Koncernens Kassaflödesanalys

	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter finansiella poster		28 098	35 724
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	28	64 322	77 906
Betald inkomstskatt		205	175
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		92 625	113 805
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		229	-3 088
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 132	17 535
Förändring leverantörsskulder		18 542	-28 148
Förändring kortfristiga skulder		9 238	-1 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten		116 503	98 808
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-321	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-121 077	-38 286
Sålda materiella anläggningstillgångar		14 700	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		52	49
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-106 646	-38 237
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-7 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 000	0
Årets kassaflöde		2 857	
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		133 048	72 477
Likvida medel vid årets slut			
		135 905	133 048

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	5	-435	-402
Rörelseresultat		-435	-402
Resultat från finansiella poster			
Resultat på andelar i koncernföretag		7 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	69	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-593	-146
		-524	-144
Resultat efter finansiella poster		6 041	-546
Bokslutsdispositioner	29	1 084	511
Resultat före skatt		7 125	-35
Uppskjuten skatt		-123	7
Övriga skatter	11	-3	0
Årets resultat		6 999	-28

Moderbolagets Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17	135 000	135 000
Uppskjuten skattefordran		0	125
		135 000	135 125
Summa anläggningstillgångar		135 000	135 125
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	22	1 084	511
Aktuella skattefordringar		3	3
Koncernkonto Upplands-Bro Kommun		5 046	5 796
		6 133	6 311
Summa omsättningstillgångar		6 133	6 311
SUMMA TILLGÅNGAR		141 133	141 436
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		-2 974	4 054
Årets resultat		6 999	-28
		4 025	4 026
Summa eget kapital		14 025	14 026
Långfristiga skulder	26		
Skulder till kreditinstitut		127 000	127 000
Summa långfristiga skulder		127 000	127 000
Kortfristiga skulder			
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	27	108	410
Summa Kortfristiga skulder		108	410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 133	141 436

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	7 125	-35
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflödes från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	7 125	-35
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-574	-97
Förändring kortfristiga rörelseskulder	-302	7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 250	-125
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-7 000	0
Årets kassaflöde	-750	-125
Likvida medel vid årets början	5 796	5 921
Likvida medel vid årets slut	5 046	5 796

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

Byggnader

Markanläggning under mark	25-50 år
Markanläggning ovan mark	15 -40 år
Grundläggning, bärandestomme	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-finansiellatillgångar

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 överförs.

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 förfalldag 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 HBV. Under året har en aktiepost likviderats på grund av att SABO Försäkringar har upplösts. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten 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

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.

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 12 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.

Not 3 Intäkternas fördelning - Koncernen

	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Lokaler	164 476	141 226
Övriga objekt	139 051	552
Bostäder	6 130	162 329
Bilplatser	576	4 625
Avgår outhyrda objekt		
Bostäder	-4 028	-909
Lokaler	-779	-894
Bilplatser	-638	-184
Övrigt	-170	-253
Summa	304 618	306 492
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Teknisk administration	17 901	5 410
Övriga intäkter närstående	617	414
Övrigt	1 355	11 808
Fakturering hyresgäst	2 127	3 332
Försäljning fastighet	14 233	
Summa	36 234	20 963
Aktiverat arbete för egen räkning		
Teknisk förvaltning	505	442
Summa	505	442

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:

	2022	2021
Inom ett år	161 489	155 215
Senare än ett år men inom fem år	73 633	80 543
Senare än fem år	841	4 403
	235 963	240 161

I posten hyresavtal som förfaller till betalning inom ett år ingår 44 046 tkr (41 722 tkr) som avser intäkter för bostäder och fordonsplatser samt 244 tkr (330 tkr) avser egna lokaler.

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.

	2022	2021
Revisionsuppdrag PWC	490	407
Övriga tjänster PWC	50	90
Övrig revision/granskning	342	252
Summa	887	749
Moderbolaget	2022	2021
PWC		
Revisionsuppdrag	90	90
Summa	90	90

Not 6 Driftskostnader - Koncernen

	2022	2021
Administration	38 294	33 066
Fastighetskötsel	34 866	34 977
Uppvärmning	19 110	20 307
EI	20 485	12 123
Reparationer	23 068	23 877
Vatten	8 508	8 230
Hysesgästmedel	655	556
Fastighetsförsäkring	5 824	5 434
Hyses- och kundförluster	640	427
Inhyrda lokaler	8 151	10 284
	159 601	149 281

Not 7 Anställda och personalkostnader - Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	18	17
Män	27	26
	45	43
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 980	1 896
Övriga anställda	21 842	20 756
	23 822	22 652
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	317	658
Pensionskostnader för övriga anställda	2 457	2 117
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 070	7 771
	10 844	10 546
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	34 666	33 198

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

Koncernen	2022	2021
Utdelningar på inestående medel från HBV	2	2
Ränteintäkter från anslutningslån	19	21
	21	23

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter - Koncernen

Koncernen	2022	2021
Övriga ränteintäkter	-1 071	-199

Moderbolaget	2022	2021
Övriga ränteintäkter	-69	-2

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter - Koncernen

Koncernen	2022	2021
Övriga räntekostnader	-30 339	-24 487

Moderbolaget	2022	2021
Övriga räntekostnader	-593	-146

Not 11 Skatt på årets resultat - Koncernen

Skatt på årets resultat

	2022	2021
Koncernen		
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-2 846	-3
Uppskjuten skatt	-4 640	-5 520
Totalt redovisad skatt	-7 486	-5 523

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		28 098		35 724
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-5 788	20,6	-7 359
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-176		-324
Skatteeffekter på bokförda intäkter som inte ska tas upp		24		1 747
Redovisning av tillgång avseende tidigare års underskottsavdrag		-1 059		0
Effekt av ändrade skattesatser		-100		70
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		0		29
Justering avseende skatter för föregående år		0		0
Övrigt		-387		314
Redovisad effektiv skatt	26,64	-7 486	15,46	-5 523

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt för året	-3	
Uppskjuten skatt	-123	-7
Totalt redovisad skatt	-126	-7

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021		
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 125		-35
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 468	20,6	7
Justering avseende skatter för föregående år		-123		
Skatteeffekt på bokförda intäkter som inte ska tas upp		1 465		
Redovisad effektiv skatt		-126		7

Not 12 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten - Koncernen

Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

Koncernen

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	2 545	2 545
Inköp	321	0
Försäljningar/utrangeringar	-228	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 637	2 545
Ingående avskrivningar	-2 484	-2 409
Försäljningar/utrangeringar	228	0
Årets avskrivningar	-52	-75
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 307	-2 484
Utgående redovisat värde	330	61

Not 13 Aktiverad ränta avseende materiella anläggningstillgångar - Koncernen

Koncernen

I materiella anläggningstillgångars ackumulerade anskaffningsvärde ingår aktiverad ränta enligt följande:

	2022	2021
Förvaltningsfastigheter	-11	-11
Bro Prästgård 6:3	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

Not 14 Byggnader och mark - Koncernen

Koncernen

	2 022	2 021
Ingående anskaffningsvärden	2 785 352	2 758 173
Inköp	27 985	16 424
Försäljningar/utrangeringar	-9 758	-25 237
Överfört från pågående ny-och ombyggnad	14 814	35 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 818 393	2 785 352
Ingående avskrivningar	-754 712	-684 195
Försäljningar/utrangeringar	3 240	537
Årets avskrivningar	-68 826	-71 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-820 297	-754 712
Ingående nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	1 998 095	2 030 640

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer - Koncernen

Koncernen

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	10 148	10 143
Inköp	25 320	786
Försäljningar/utrangeringar	-128	-781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 340	10 148
Ingående avskrivningar	-8 988	-9 197
Försäljningar/utrangeringar	128	654
Årets avskrivningar	-562	-445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 422	-8 988
Utgående redovisat värde	25 918	1 160

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar - Koncernen

Koncernen

	2022	2021
Ingående nedlagda kostnader	58 593	55 029
Under året nedlagda kostnader	88 563	44 664
Under året genomförda aktiveringar	-35 605	-35 992
Omklassificeringar	-3 064	-5 108
Utgående redovisat värde	108 486	58 593

Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag - Koncernen

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
AB Upplands-Brohus	100	100	350 000	125 000
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	100	100	100 000	10 000
				135 000

Koncernen

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

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav - Koncernen

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Försäljning	0	0
Utgående redovisat värde	40	40

Not 19 Uppskjuten skattefordran - Koncernen

Koncernen

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	25 098	24 514
Tillkommande/avgående fordringar	-1 167	585
Utgående restvärde enligt plan	23 931	25 098

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

Not 20 Övriga långfristiga fordringar - Koncernen

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226	275
Avgår kortfristig del	-52	-49
Utgående redovisat värde	174	226

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

	2022	2021
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	1 084	511
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	0	0
Utgående balans	1 084	511
Kortfristiga skulder koncernföretag, tkr		
AB Upplands-Brohus	0	0
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	0	0
Utgående balans	0	0

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

Not 23 Checkräkningskredit - Koncernen

Koncernen	2022	2021
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	62 000	62 000
	62 000	62 000

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

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter - Koncernen

	2022	2021
Övriga poster	9 439	3 368
	9 439	3 368

Not 25 Uppskjuten skatt - Koncernen

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

	2022	2021
Uppskjuten skattefordran	22 589	25 122
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till differenser mellan bokförda värden och skattemässiga restvärden på tillgångar	79 218	73 821

Not 26 Upplåning - Koncernen

Räntebärande skulder

	2022	2021
Räntebärande skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 844 900	1 844 900
	1 844 900	1 844 900

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 125 000 tkr (149 500 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 förfalldagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Koncernen				
Per 2022-12-31				
Total upplåning	1 197 900	385 000	302 000	1 884 900
Effekt av ränteswappar	170 900	400 000	355 000	925 900

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Långfristiga skulder	1,24 %	0,96 %	0,45 %	0,12 %

Upplysning om verkliga värden

Koncernen

		Redovisade belopp	Verkliga värden	
Koncernen	2022	2021	2022	2021
Redovisade och verkliga värden på vissa skulder är enligt följande:	835 000	635 000	65 772	-12 882

Moderbolaget

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

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder	-127 000	-127 000
Skulder till kreditinstitut	-127 000	-127 000

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter - Koncernen

Koncernen	2022	2021
Upplupna räntekostnader	4 859	1 820
Förskottsbetalda hyror	22 676	25 400
Övriga poster	13 157	8 747
	40 692	35 967

Not 28 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet - Koncernen

Koncernen	2022	2021
Avskrivningar	75 492	72 863
Upplupen ränta	0	-63
Kostnadsfört från pågående projekt	3 064	5 108
Övrigt	0	-2
Vinst vid avyttring av byggnad	-14 234	0
	64 322	77 906

Not 29 Bokslutsdispositioner - Moderbolaget

	2022	2021
Koncernbidrag	1 084	511
	1 084	511

Not 30 Eventualförpliktelser - Koncernen

Koncernen		
	2 022	2 021
Garantibelopp Fastigo	411	358
Summa ansvarsförbindelser	411	358

Not 31 Disposition av vinst eller förlust - Moderbolaget

Förslag till vinstdisposition	2022-12-31
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	-2 974
årets vinst	6 999
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 025

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 samtidigt som nya bostäder ska byggas. 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.

En stambytesplan finns och först ut är Fasanstigen på 258 lägenheter. Paviljonger för evakuering är inköpta och renoveringen påbörjas våren 2023 och beräknas pågå under tre år. Hyresgästerna har möjlighet att välja på två olika nivåer av invändig renovering. I projektet ingår att energieffektivisera genom att minska läckage och införa individuell mätning och debitering på hushållsel och varmvatten.

Markarbetena för de 148 lägenheterna på Kokillbacken är snart klara. Kokillbacken ligger i ett attraktivt läge i Kungsängen, mycket centrumnära och med utsikt över Mälaren. Även ett LSS-boende ska uppföras i Brunna, Kungsängen. Bolagen har även i uppdrag att uppföra ytterligare ett boende men placering är fortfarande oklart.

”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 centrum stadsutveckling, har Finnsta 1:10 överlåtits. Bolagen har under de senaste åren förvärvat ett antal fastigheter för att exploatera kvarteret Härnevi Skolväg – Köpmanvägen.

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. För att få ett levande och hållbart näringsliv jobbar vi med att fylla Bro Centrum med ”lokala världsmästare” som är har en stark lokal förankring i bygden och som är duktiga på det de gör.

Mycket kommer att hända i Bro de närmaste åren för att skapa trygghet och öka den sociala hållbarheten i kommundelen. Bolagen arbetar för att bryta den geografiska uppdelningen mellan upplåtelseformerna och har därför i uppdrag att ombildning av hyresrätter. Men på grund av det rådande världsläget har inga ombildningar kunnat ske då föreningarna inte har hittat finansiering. Uppdraget kvarstår och kommer att aktualiseras när möjlighet ges.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse

Kungsängen

Lisa Edwards
Ordförande

Jan-Erik Björk

Camilla Reneé Janson

Ida Texell
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Sofia Petersson
Auktoriserad revisor



Kommunledningskontoret

Anna Gabriëlsson
Kommunsekreterare
Kansliheten

Anna.Gabriëlsson@upplands-bro.se

Datum Vår beteckning Er beteckning
2023-03-09 KFT 23/0002

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Rapport från VD i Upplands-Bro Kommunföretag AB 2023

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

- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse den 9 mars 2023
- Rapport från Ida Texell, VD för Upplands-Bro kommunföretag AB, mars 2023

VD-rapport

Hyresgästenkät laddning av elbilsfordon

I slutet av 2022 skickades en enkät till cirka 2 000 av våra hyresgäster. Syftet med enkäten var att utröna hur intresset ser för att kunna ladda elfordon idag och inom en 1 - 3 årsperiod. I enkäten kan även utläsas i vilket bostadsområde intresset är störst. Det var knappt 600 hyresgäster som besvarade enkäten. Av dem har nästan 60 hyresgäster en elbil eller en laddhybrid. Majoriteten av ägarna till bilarna bor i Svartviksbacken, på Bergvägen samt på Fasan- och Råbystigen. Värt att notera är att av de nästan 600 svarande äger cirka 40 procent ingen bil alls.

Utifrån enkäten har en handlingsplan utarbetats. Den innebär bland annat att vi kommer att benchmarka oss mot våra systerföretag i syfte att hitta en fungerade affärsmodell. Vi kommer även utifrån enkäten att bestämma i vilken ordning vi ska bygga ut laddinfrastrukturen i beståndet. Av naturliga skäl kommer vi att börja med att erbjuda platser i våra teststationer på Bergvägen och i K-centrum.



Kommunledningskontoret

Inventering av alla skyddsrum är utförd

Inom bolagens bestånd finns 29 registrerade skyddsrum. Under vintern har samtliga inventerats av företaget Presto. Inventeringen har resulterat i en åtgärdsplan för varje skyddsrum där det framgår vilka åtgärder som måste vidtas för att skyddsrummet ska bli i godkänt skick. Nästa steg blir att budgetera för dessa åtgärder så att åtgärderna kan planeras och beställas.

Vi har fått godkännande av Hyresnämnden att renovera

Den 30 januari erhöll vi Hyresnämndens godkännande om att få renovera Fasanstigen i Bro. Det innebär att de tre hyresgästerna som valt att inte ge sig medgivande har tre veckor på sig att överklaga beslutet innan det vinner laga kraft.



Kommunledningskontoret

Anna Gabriëlsson
Kommunsekreterare
Kanslienheten

Anna.Gabriëlsson@upplands-bro.se

Datum	Vår beteckning	Er beteckning
2023-03-09	KFT 23/0004	

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Uppföljning av ägardirektiv 2023 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 14 december 2022 om ”Kommunplan 2023 med planering för 2024 – 2025”. I kapitel sju i detta dokument redogörs för ägardirektiven till AB Upplands-Brohus och till Upplands-Bro kommunfastigheter AB. Ägardirektiven är fastställda på respektive bolags extra bolagsstämma 2023. VD för dotterbolagen föreslås föredra en uppföljningsrapport utifrån ägardirektiven till styrelsen för Upplands-Bro Kommunföretag AB under år 2023 vid styrelsens sammanträden

Beslutsunderlag

- Uppföljning av ägardirektiv AB Upplands-Brohus februari 2023
- Uppföljning av ägardirektiv Upplands-Bro kommunfastigheter AB februari 2023
- Nyckeltal för Upplands-Brohus - 2022

Bilagor

1. Uppföljning av ägardirektiv AB Upplands-Brohus februari 2023
2. Uppföljning av ägardirektiv Upplands-Bro kommunfastigheter AB februari 2023
3. Nyckeltal för Upplands-Brohus - 2022

Beslut sänds till

- Kommunstyrelsen

Uppföljning av ägardirektiv för AB Upplands-Brohus 2023

AB Upplands-Brohus	Uppföljning feb 2023	Bedömd måluppfyllelse 2023
AB Upplands-Brohus ska ha en direktavkastning på minst 2,7 procent på fastigheternas marknadsvärde.	Budgeterat	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 2020: 22,2 procent Soliditet 2021: 24,3 procent Soliditet 2022: 24,7 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 %.	Budgeterat	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 %.	Budgeterat	Ja
Genomlys behov, uppföra och tillhandahålla fler trygghetsbostäder och seniorboenden i blandade upplåtelseformer både i Bro och i Kungsängen.	Ett trygghetsboende planeras i ett av trapphusen i Kokillbacken.	Ja
Arbeta effektivt med trygghetsskapande åtgärder för att förebygga social oro och utanförskap i samverkan med andra berörda aktörer.	Samarbete med kommunen i olika forum, Bro utveckling och Omdaning Bro.	Ja
Utveckla Bro centrum i strävan att öka andel arbetsplatser, attrahera goda verksamheter som bidrar centrumutveckling.	Dialog har förts med ett flertal intressenter angående våra två vakanta lokaler i Bro centrum. Vi hyser god förhoppning om att skriva kontrakt i närtid.	Ja
Utveckla Kungsängens centrum genom ökad samordning och genom ett aktivt deltagande i centrumföreningen.	Dialog förs med framför allt en av våra mycket driftiga lokalyresgäster om utökat samarbete i centrum.	Ja

Uppföljning av ägardirektiv för Upplands-Bro Kommunfastigheter AB 2023

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	Uppföljning feb 2023	Bedömd måluppfyllelse 2023
Ha en avkastning på 3,7 % på eget kapital.	Budgeterat.	Ja
Lämna koncernbidrag i den omfattning som resultatet tillåter.	Dialog sker i samband med bokslutet.	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 %.	Budgeterat.	Ja
Borgensavgift utgår på den lånevolym som bolaget har vid ingången av 2023 samt nya lån som bolaget tecknar under året och uppgår till 0,35 % ändra	Budgeterat.	Ja
Öka kundnöjdheten och värdera genom NKI.	Kundnöjdheten kommer att mätas under hösten 2023.	Ja
Arbeta aktivt för trivsamma utemiljöer och verka för ökad trygghet i och runt fastigheterna.	En ny skötselbeskrivning har arbetats fram i syfte att få en mer trivsam utemiljö. Beskrivningen tillämpas i den nya entreprenaden.	Ja
Schablondelen i gällande hyressättningsmodell får uppräknas med 0 % inför 2022.	Budgeterat.	Ja
Låta uppföra/förvärva nya förskolor, skolor och verksamhetslokaler som efterfrågas av kommunen.	För närvarande finns ingen beställning.	Ja
Vara en aktiv aktör för förvärv, försäljning och nybyggnation av förskolor, skolor och verksamhetslokaler efter önskemål från kommunen	Inga beställningar om att bygga eller uppdrag att sälja finns för närvarande.	Ja

--	--	--

Genomförda direktiv

Uppfyllt

Genomförda direktiv		Uppfyllt

Nyckeltal för Upplands-Brohus

Rapport till styrelsen 2023-03-14

	2022 T1	2022 T2	2022 T3	Helår 2022	Helår 2021	Helår 2020	
Direktavkastning på marknadsvärde	2,7%*	2,7%*	2,9%	2,9%	3,7%	3,0%	
Soliditet				24,7%	24,3%	22,2%	
Soliditet, justerad				63,0%	63,7%		
Avflyttning**	3%	3%	4%	10%	8%	10%	
Varav internt	0,5%	0,1%	0,4%	1%	1%	2%	
Vakansgrad bostäder**	0,8%	1,3%	2,4%	2,4%	0,6%	0,6%	
Vakansgrad lokaler**	1,8%	1,7%	1,6%	1,6%	2,0%	1,8%	
Kötid	7,3	6,6	7,6	7,6	6,1	7,1	år
1 ROK	4,5	5,9	4,2	5,3	6,3	8,1	år
1 ROKV	-	6,6	2,9	4,1	-	8,4	år
1 ROP	-	-	4,5	4,5	6,1	5,9	år
2 ROK	8,6	5,4	9,8	8,0	5,2	7,1	år
2 ROKV	-	-	-	-	-	13,0	år
3 ROK	8,2	7,4	9,1	8,6	5,9	6,7	år
4 ROK	7,7	15,3	-	11,5	5,6	5,0	år

**prognos*

***Vakansgrad och avflyttning är redovisad för respektive period. Helårstalet är den ackumulerade vakansen för de månader som har passerat.*



Kommunledningskontoret

Anna Gabriellson
Kommunsekreterare
Kansliheten

Anna.Gabriellson@upplands-bro.se

Datum Vår beteckning Er beteckning
2023-03-09 KFT 22/0011

Styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB

Extra bolagstämma april 2023

VD:s förslag till beslut

Extra bolagstämma fastställs till den 6 april 2023.

Sammanfattning

Varje år fastställer styrelsen för Upplands-Bro kommunföretag AB datum för en extra årsstämma i januari och en ordinarie årsstämma i juni. Vid behov kan styrelsen fatta beslut om att fastställa tid för ytterligare årsstämmor.

Ett behov av en extra årsstämma har nu uppkommit med anledning av att Upplands-Bro kommunföretag AB behöver revidera sin bolagsordning. Kommunfullmäktige beslutar den 29 mars 2023 att ge samtliga helägda kommunala bolag i uppdrag att revidera respektive bolagsordning så att styrelsens sammansättning endast består av ledamöter, vilket innebär att suppleantposterna utgår. En extra årsstämma behöver därför ske för att anta den reviderade versionen. VD föreslår att datum för extra årsstämma sker den 6 april 2023.

Beslutsunderlag

- Protokollsutdrag från styrelsemötet för Upplands-Bro kommunföretag AB den 16 december 2022.
- Ägardirektiv – Kommunplan 2023

Ida Texell
VD Upplands-Bro kommunföretag AB



**UPPLANDS-BRO
KOMMUN**

Kommunledningskontoret

Datum

Vår beteckning
KFT 22/0011

2 (2)

Bilagor

- Protokollsutdrag från styrelsemötet för Upplands-Bro kommunföretag AB den 16 december 2022

Beslut sänds till

- Ombud och ersättare vid bolagsstämma för Upplands-Bro kommunföretag AB 2023. Hans Åberg, Jan Stefánsson, Kerstin Ahlin och Erik Karlsson



§ 26 Årsstämma och extra årsstämma 2023 – Upplands-Bro kommunföretag AB

Dnr KFT 22/0011

Beslut

Årsstämmor för Upplands-Bro kommunföretag AB under 2023 fastställs till följande datum:

- Extra årsstämma: 20 januari 2023
- Årsstämma: 16 juni 2023

Sammanfattning

Upplands-Bro kommunföretag AB ska fatta beslut om tid för bolagsårsstämmor för år 2023. Årsstämmor för Upplands-Bro kommunföretag AB under föreslås till följande datum: extra årsstämma 20 januari 2023 och ordinarie årsstämma 16 juni 2023.

Beslutsunderlag

- Kommunledningskontorets tjänsteskrivelse den 29 november 2022

Förslag till beslut

Årsstämmor för Upplands-Bro kommunföretag AB under 2023 fastställs till följande datum:

- Extra årsstämma: 20 januari 2023
- Årsstämma: 16 juni 2023

Beslutsgång

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut och styrelsen beslutar i enlighet med detta.

Beslutet skickas till:

- Kommunstyrelsen
- AB Upplands-Brohus
- Upplands-Bro kommunföretag AB