

2021 - ÅRSRAPPORT OCH BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB



sportfastigheter

En del av Uppsala kommun

INNEHÅLL



In med det nya och utveckla det goda	5
Förvaltningsberättelse.....	6
Snabba fakta	8
Organisationen	9
Vår främsta tillgång	10
Vad är Sportfastigheter?.....	12
Utveckling under åren 2013-2021.....	16
Uppföljning av ägardirektiv.....	20
Hållbarhet på Sportfastigheter	22
Utveckling av verksamheten och bolaget.....	26
Framtiden inklusive väsentliga risker och osäkerheter.....	30
Intervjuer.....	32
Finansiella fakta.....	40
Resultaträkning	41
Bolagsstyrningsrapport.....	42

Foto/text intervjuer: foto Samir Hadj och egna bilder, text Rebecka Ell
 Foto: Anders Tukler, Samir Hadj, Göran Ekeberg/Add Light, Adam Troy, Stewen Q, Sportfastigheter
 (medverkande personer har givit sitt godkännande till fotograf)



IN MED DET NYA OCH UTVECKLA DET GODA FRÅN DET FÖRRA!



UPPSALA KOMMUN SPORT- OCH REKREATIONS-FASTIGHETER AB är i september 2021 inne i en fusionsprocess med moderbolaget Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB efter att ha verkat i åtta år som ett dotterbolag till Uppsala stadshus AB. När Sportfastigheter startade fanns en anställd och idag är vi 28. Många processer och projekt har genomförts under de gångna åren som har genererat värdefulla insikter och erfarenheter. Syftet med denna bolagsstyrningsrapport är att sammanfatta Sportfastigheters sista verksamhetsår (från januari till september 2021), lyfta fram de insikter och erfarenheter som har gjort bolaget till det vi är idag och som sedan kan vidareutvecklas i det nya samlade bolaget efter genomförd fusion.

Mycket vatten har runnit under broarna. En fotbollsarena är byggd, en ny friidrottsarena är byggd, flera nya konstgräsplaner är uppförda - idrottshallar likaså, våra rekreationsanläggningar upprustade och vår användning av ny teknik för att minska våra klimatavtryck är betydande. Mycket att vara stolt över, samtidigt som vi haft utmaningar att nå dit. Inte minst våra begränsade resurser för expertfunktioner inom viss administration har skapat ett utvecklingsområde som vi nu adresserat och som har förutsättningar att bli väldigt mycket bättre i det nya samlade bolaget som har mycket större volym och kostym.

Som vd under denna tid av viss osäkerhet (av såväl fusion som pandemi) så har personalen på ett utmärkt sätt utfört sina arbetsuppgifter, stöttat varandra vid behov, ventilerat viktiga frågeställningar, deltagit operativt i den omfattande projektgrupp med olika delprojekt som drivit denna fusion i mål. Ingen nämnd, ingen glömd. Jag är omåttligt stolt över era insatser och över er inställning att se det nya med nyfikna ögon.

Pandemin har lärt oss att ha en kall hjärna, ett varmt hjärta och rena händer. Det tycker jag också på ett fint sätt symboliserar vårt förhållningssätt i den pågående processen. Hjärnan symboliserar vår professionalitet och kunskap, hjärtat vår nyfikenhet och att vi delar med oss av vår kunskap och tar till oss kunskap från andra, samt de rena händerna som symboliserar att vi har ordning och reda - vilket är nog så viktigt i dessa ganska snåriga processer som en bolagsfusion är. Nu lämnar jag över taktpinnen till vd Thomas Perslund som kommer vägleda er framåt till framtida stordåd tillsammans med nya kollegor, nya fastigheter, nya processer och nya kunder.

Joakim Palestro

Tillförordnad vd på Sportfastigheter

FÖRVALTNINGSREDOGÖRELSE

(PERIODEN 2021-01-01-2021-09)

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE direktören för Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB (Sportfastigheter), med säte i Uppsala och org. nr. 556911-0744, avger härmed redovisning för bolagets verksamhet 2021-01-01 – 2021-08-31, vilket är bolagets nionde verksamhetsår. Året blir dock inte tolv månader eftersom Sportfastigheter fusioneras in i Uppsala kommun arenor och fastigheter AB.

Bolagets verksamhet

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB utvecklar och förvaltar hållbara och attraktiva idrotts- och rekreationsanläggningar där uppsalabor, besökare och verksamheter möts.

Bolaget äger vid årsskiftet, efter regleringar, förvärv och försäljningar, totalt 46 fastigheter som motsvarar 76 844 kvadratmeter lokalarea (LOA) varav 10 841 är nyproduktion kommersiella lokaler och 23 047 nyproduktion idrott och 272 hektar mark.

Bolaget bygger, utvecklar och förvaltar därmed Uppsalas största utbud av arenor och platser för idrott, fritid, rekreation och evenemang. Anläggningarna finns på attraktiva platser i centrala Uppsala samt i natursköna områden inom hela Uppsala kommun. Vissa tilläggsköp respektive återförsäljningar till Uppsala kommun pågår fortfarande för att renodla beståndet.

Sportfastigheter ska genom nytänkande och ett klimatsmart tänkande förbättra standarden i fastighetsbeståndet och bidra till bästa möjliga tillgänglighet och nyttjande av mark och lokaler. I fastighetsbeståndet ingår bl.a. Gränby sportfält och Studenternas, liksom rekreationsområdena i Ulva och Fjällnora. Bolaget ägs till 100 procent av Uppsala Stadshus AB (helägt av Uppsala kommun).

Ytan (LOA) fördelar sig som 80% idrottsanläggningar, 4% rekreationsanläggningar, 15% kommersiella lokaler och 1% övriga lokaler och ytor:

Anläggningarna fördelar sig som 76% idrottsanläggningar, 15% rekreationsanläggningar och 9% övriga anläggningar (inkl kommersiella):

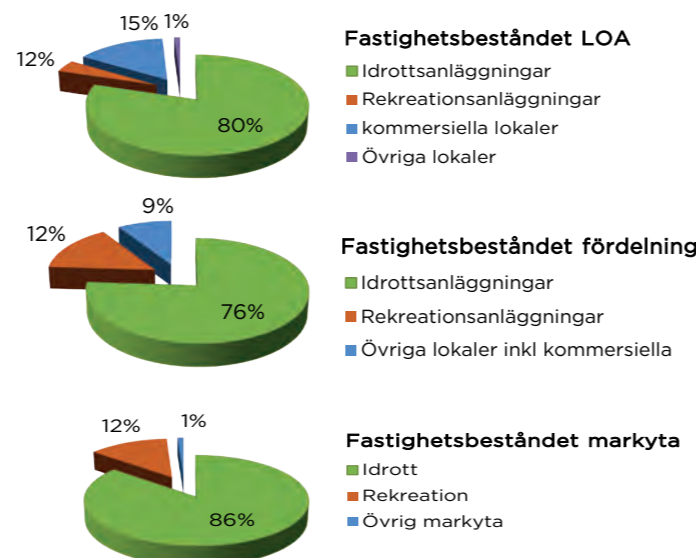
Markytan fördelas som 86% idrott, 13% rekreation och 1% övrig markyta:

Året som gick

Förberedelser för det nya bolaget och pandemiarbete

Under året kommer bolaget att fusioneras in i ett nytt, större, kommunalt fastighetsbolag i syfte att ytterligare stärka och utveckla förvaltning, drift och uthyrning av de kommunala fastigheterna. Målet är att detta sker under september 2021 när Bolagsverket fattar beslut i ärendet. Affärsplanen för Uppsala kommun sport- och rekreationsfastigheter AB kommer då att arbetas in i det nya bolagets affärsplan. Med anledning av ombildningen har företaget verksamhetsfokus varit att på bästa sätt förvalta, utveckla och förbereda för pågående uppdrag gällande ekonomi, marknad, projekt och fastighetsförvaltning för att underlätta förestående samgående med systerbolagen.

Bolagets starka produktionsfas har under 2021 bromsats upp i och med den förestående sammanläggningen till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB. Investeringarna i den kommande treårsperioden om närmare 1 mrd är under utredning för att kunna exekveras på lämpligt sätt i det nya bolaget.



Under 2021 har bolaget fortsatt att utvecklas vad gäller kompetens och bemanning. Arbetet med utveckling av systemstöd har gått vidare med förberedelser för byte av fastighetssystem mm. Ett stort och omfattande förberedelsearbete för fusionen har pågått under första halvåret där allt från fastighetssystem, ekonomisystem, organisation, marknad, affärs- och hållbarhetsutveckling liksom bemanning har setts över.

Organisationen består av fyra avdelningar: Fastighet, Projekt, Ekonomi samt Utveckling – marknad/affär/hållbarhet.

Bolaget har vid rapportens färdigställande 28 anställda, varav 13 kvinnor och 15 män. Därutöver finns 0,5 köpta tjänster för HR och lönehantering. Styrelsen består av 12 ledamöter och har inom sig utsett ett planeringsutskott.

De ekonomiska förutsättningarna 2021 har fortsatt inneburet ett digert underhållsarbete, vilket tar oss närmare målet att under de närmaste åren ha åtgärdat 70% av det eftersatta underhåll som var ett av kommunens syften att åtgärda genom bolagiseringen.

Pandemin har påverkat bolaget i genomförandet av planerade åtgärder men generellt sett har arbetet flutit enligt plan och endast ca 15% av verksamhetsplanens aktiviteter har ställts in pga. pandemin. Arbetet har i möjligaste mån skett från hemarbetsplatser och trots detta har verksamheten löpt på.

Leverans och nya projekt

Under året har Studenternas tagits i drift och de kommersiella lokalerna är vid rapportslut 31 augusti belagda till 67% där förhandlingar pågår om ytterligare ca 1 000 kvm (ca 9%). Uthyrningen avstannade drastiskt då pandemin träffade Sverige 2020 men har under våren tagit fart igen och tre nya kontrakt kunde tecknas innan sommaren. Bolaget har enligt koncernledningen samt av marknadsmässiga skäl stöttat drabbade kommersiella hyresgäster med hyreslättnader.

I december 2020 fick bolaget på nytt uppdrag av kommunstyrelsen (KS) att planera för och uppföra en ny isarena på Gränby sportfält med utrymme för 5 000 åskådare. Budgeten har höjts under årets beredning och nytt beslut landade på en budget om 489 mkr och beräknat färdigställande var våren 2025. Under rapportperioden har dock en översyn av projektet inletts för att se hur det bäst hanteras i den nya organisationen. Styrelsen har därför formellt meddelat hinder i att hålla den avsedda leveranstiden 2025.

Bolaget fick förtroendet att utreda ett multihus i Rosendal. Utredningen resulterade i fortsatt programarbete och markanvisningsavtal är träffat för byggstart 2022 och inflytt 2024. Byggnaden kommer att innehålla två idrottshallar, bibliotek och kulturskola och har höga gestaltungs- och hållbarhetskrav. Markanvisningsavtal för att förvärva fastigheter i Rosendal för multihallen samt en aktivitetspark har träffats under 2020. Även detta projekt ses över för att säkerställa arbetsformerna i det nya bolaget.

En av bolagets rekreationsanläggningar, Ulva kvarn, ska utvecklas med ett välbehövligt besökscenter och café. Programarbetet är i slutfasen och invigning är planerad till 2023.

Underhåll och hållbarhet

Statusinventeringen av alla våra anläggningar avseende underhållsbehov som genomfördes 2020 har följts upp och underhållsplaneringen som upprättades med inventeringen som bas har fortsatt fullföljts.

Pandemin har medfört vissa utmaningar för underhållsarbetet och fått oss att prova nya arbetssätt. Trots detta har vi fortsatt kunnat fullfölja underhållsarbetet. En negativ effekt har varit att utvecklings- och innovationsarbete till viss del har fått stå åt sidan.

Bolaget arbetar, trots pandemin, fortsatt med att möjliggöra testbäddar för innovativ teknik inom vårt verksamhetsområde. Vinnova och Region Uppsala utvecklar tillsammans en maskininlärningsbaserad mjukvara som kan automatisera tekniska installationer i en fastighet och på så sätt spara energi och tid för driftspersonal. Sportfastigheter medverkar i projektet som testbädd, där vi installerar tekniken på en av våra uppvärmda fotbollsplaner, där energibehovet och därmed sparmarginalen är stor.

I december 2020 tecknades ett samverkansavtal mellan fastighetsägarna på Gränby sportfält. Under året har parterna sedan arbetat fram och antagit en strategisk plan för sportfältet med målet att utveckla fältet, stärka trygghet och tillgänglighet och underlätta för föreningsverksamhet. Under hösten ska en aktivitetsplan och budget fastläggas parterna emellan där det nya bolaget tar över Sportfastigheters ansvar och roll i arbetet.

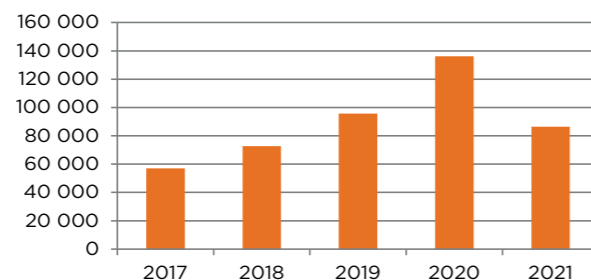
SNABBA FAKTA

Resultat och ställning, koncern (Tkr)

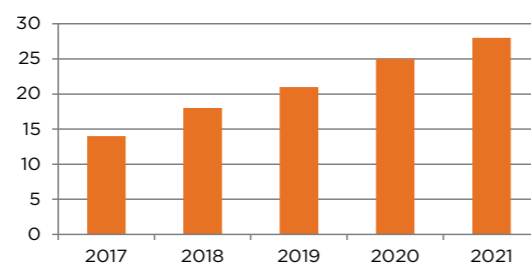
	2021-01-01 - 2021-07-31	2020	2019	2018	2017
Totala intäkter	89 660	151 792	118 799	83 890	66 706
Nettoomsättning (januari-juli)	86 437	136 135	95 631	72 662	56 945
Resultat efter finansiella poster	5 104	8 767	261	2 036	-3 132
Balansomslutning	1 746 566	1 722 370	1 614 052	1 025 570	735 957
Antal anställda (medeltal)	28	25	21	18	14
Rörelseresultat	16 320	28 026	16 652	14 047	5 350
Direktavkastning	3,9%	6,2%	6,3%	8,1%	6,7%
Soliditet	3,6%	3,4%	2,8%	3,8%	6,3%
Uthyrningsbar yta	76 600 m ²	76 600 m ²	51 600 m ²	48 600 m ²	45 500 m ²

Definitioner se sid 42.

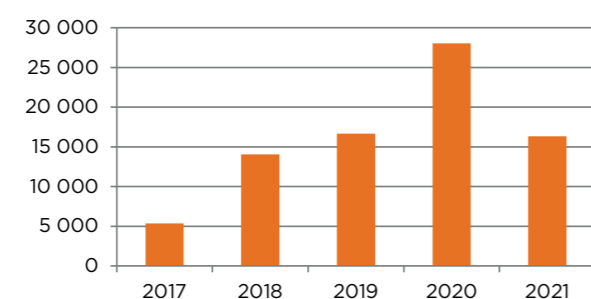
Nettoomsättning (Tkr) januari-juli 2021



Antal anställda (medeltal)



Rörelseresultat (Tkr)



ORGANISATIONEN

ORGANISATIONEN BESTÅR AV FYRA avdelningar: förvaltning, projekt, ekonomi/administration samt utveckling - marknad/ affär/hållbarhet. Under 2021 har två tjänster rekryterats, varav en är ett tidsbegränsat graviditetsvikariat och en tjänst är en ersättningsrekrytering för en projektledare som avslutade sin anställning i januari 2021. Utöver detta har bolaget köpt in en konsulttjänst som förvaltare från juli till december 2021 då en förvaltare är graviditetsledig. Bolaget har per 31 augusti 29 anställda, varav 14 kvinnor och 15 män. Därutöver finns 0,5 köpta tjänster för HR och lönehantering. Sedan i maj 2016 finns fastighetsskötsel i egen regi.

Ledningsgruppen består vid årets slut av följande personer: Joakim Palestro (tillförordnad vd), Kurt Geschwindt (fastighetschef), Conny Niklasson (projektchef), Karin Buzzi-Donato (ekonomi och administrativ chef) och Magnus Lohe (chef marknad och affärsutveckling).

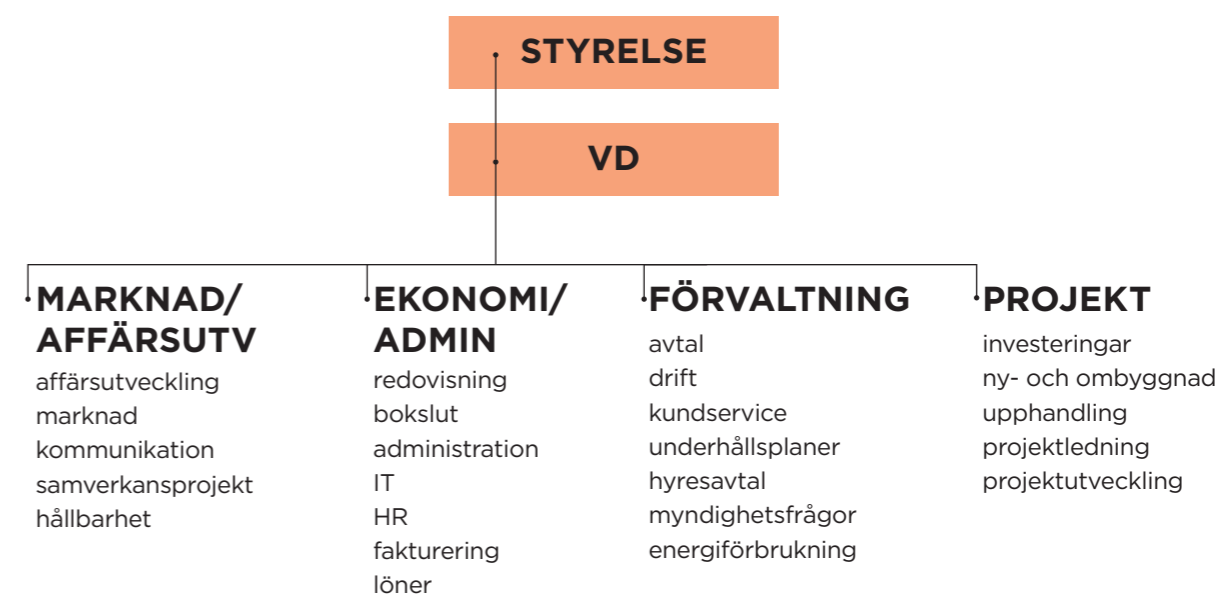
Bolaget är anslutet till arbetsgivarorganisationen Sobona.

Styrelsen består av 12 ledamöter och har inom sig utsett ett planeringsutskott.

STYRELSEARBETE - Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls den 14 april.

Styrelsens arbete bedrivs utifrån aktiebolagslagens krav och av styrelsen fastställd arbetsordning. En särskild instruktion reglerar arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen utses av kommunfullmäktige och speglar de politiska partiernas representation i kommunfullmäktige. Även ersättning till styrelsen beslutas av kommunfullmäktige. Styrelsen har under 2021 bestått av:

Ordförande: Mats Dafnäs (L)	Vice ordförande: Curt Malmenstedt (C)
Ledamöter: Birgitta Svenson (S) Erik Björkman (S) Lars Göransson (KD)	Peter Eklund (M) Jenny Jansson (V)
Suppleanter: Emilia Elming (S) Inger Söderberg (M) Tobias Nordquist (V)	Lena Wallheim (MP) Kenny Jonsson (C)



VÅR FRÄMSTA TILLGÅNG

DEN I SÄRKLISS VIKTIGASTE anledningen till att bolaget har lyckats uppfylla de stora åtaganden och utmaningar även detta pandemi-år kombinerat med arbetsbelastning kring att förbereda fusionen är det enastående ansvarstagande, engagemang och kompetenta samarbete som våra medarbetare representerar. Personalomsättningen har varit låg under de gångna åren, sex personer totalt har lämnat sedan bolagets start samtidigt som vi gått från en anställd till 29.

Under 2021 har två tjänster rekryterats, varav en är ett tidsbegränsat vikariat. Bolaget har vid tredje kvartalets slut 29 anställda, varav 14 kvinnor och 15 män. Därutöver finns 0,5 köpta tjänster för HR och lönehantering. Medeltalet anställda under 2021 var 28.

Sportfastigheter kännetecknas av en stark laganda som vilar på ett löpande gemensamt arbete med bolagets värdegrund där engagemang, inkludering, laganda, ansvarstagande och ledarskap utgör basen. Under ett så utmanande år som 2021 med både pandemi och hemarbete, arbete med den nya organisationens förutsättningar och grund samt anpassningar av projekt och underhåll mm så har lagandan prövats och bestått provet med glans.

Engagemanget att driva och leda utvecklingen gemensamt med både kollegor och hyresgäster, har manifesterat sig i ett programarbete för en ny isarena som kunnat tas vidare för ny utvärdering inför den nya organisationen. Andra viktiga och angelägna arbetsområden för den

nya organisationen är utvecklingsplanerna för våra rekreationsområden såsom Sandviksbadet i Björklinge.

Medarbetarnas hårda arbete med vår verksamhet, utvecklingen och underhållet har fortsatt märkts. Under hösten 2020 genomförde vi återigen en Nöjd Kund-undersökning och erhöll ett nytt index NKI. Sammanvägt ligger vi nu på index 56 jämfört med 50 vid mätningen 2018. En mycket stark utveckling som placerar oss på gränsen till den övre kvartilen bland alla kommunägda fastighetsbolag i Sverige med likvärdig verksamhet. Vi ligger därmed mycket nära målet att vara bland de absolut bästa i Sverige. Undersökningen ligger till grund för åtgärder i verksamhetsplanen 2021 liksom i affärsplanen som är lagd för bolaget 2021-2023.

Medarbetarsamtal är självfallet genomförda och kreativiteten hos alla medarbetare fångas systematiskt upp i regelbundna kontorsmöten och arbetsplatsträffar.

Fastighetsskötseln finns sedan 2016 i egen regi medan grönyteskötseln sköts på avtal med stadsbyggnadsförvaltningen (SBF).

Bolaget är anslutet till Feelgood Företagshälsovård.

Intern utbildning har genomförts medarbetaranpassat samt anpassat till den arbetsbörda pandemin och arbetet med att starta upp det nya gemensamma bolaget Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB har inneburit.

VAD ÄR SPORTFASTIGHETER?



EN DEL AV Uppsala kommuns verksamhet bedrivs i bolagsform, genom hel- och delägda bolag. De helägda bolagen finns i en aktiebolagsrättslig koncern, där Uppsala Stadshus AB är moderbolag.

Sportfastigheter avslutar nu det nionde verksamhetsåret, förkortat till tre kvartal, som helägt (100%) dotterbolag till Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642 med säte i Uppsala, som i sin tur ägs av Uppsala kommun, org nr 212000-3005 med säte i Uppsala. Från 1 januari 2021 ägs 100% av aktierna i bolaget av det nya bolaget Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB inför fusioneringen av aktuella bolag och förvaltningar i september 2021.

Sportfastigheter

ska enligt bolagsordningen

- tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och mark för de fritids-, sport-, evenemangs- och rekreationsverksamheter och anläggningar som bedrivs inom Uppsala kommun, samt därmed jämförlig verksamhet.
- förvärva, avyttra, äga, i egen regi bebygga och förvalta fastigheter och tomträtter för uthyrning av lokaler och mark huvudsakligen för fritids-, sport-, evenemangs- och rekreationsverksamhet. Bolaget kan därvid bidra till bästa möjliga nyttjande av den samlade fasta egendomen, tomträtter och lokaler som används i alla de verksamheter som Uppsala kommun bedriver.
- bedriva verksamheten, med beaktande av de kommunalrättsliga principerna i kommunallagen (2017:725), i syfte att uppfylla verksamhetsmålet.

Den kommunala verksamheten som bedrivs i bolagsform regleras i årliga ägardirektiv, avkastningskrav och utdelningsprinciper fastställda av kommunfullmäktige, som beslutade om följande ägardirektiv inför 2021.

Allmänna ägardirektiv

De helägda bolagen ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med kommunfullmäktiges styrdokument, bolagsordning och ägardirektiv.

Bolagen ska

- verkställa kommunfullmäktiges och moderbolagets beslut som är av ägarkaraktär.
- se till både bolagskoncernens och kommunens bästa i såväl verksamhetsbeslut såsom strategiska beslut. Bolagen ska verka för ett effektivt resursutnyttjande för att skapa största möjliga ekonomiska kommunkoncernnytta. Bolagen ska verka för värdeskapande samarbeten inom bolags- och kommunkoncernen och söka lösningar utifrån ett helhetsperspektiv.
- genom affärsplanen synliggöra dess bidrag till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål, uppdrag (se kapitel Agenda 2030 och FN:s 17 globala hållbarhetsmål - från globalt till lokalt med mål och uppdrag för nämnder och bolagsstyrelser), prioriteringar uttryckta i styrdokument samt generella och bolags-specifika ägardirektiv.
- hos Uppsala Stadshus AB söka igångsättningstillstånd för investeringar över 50 miljoner kronor. Vid förändrade förutsättningar kan Uppsala Stadshus AB dra tillbaka ett beviljat igångsättningstillstånd.
- arbeta med klimat- och miljödriven affärsutveckling och energieffektiviseringar.
- stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda.
- sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.

Samråd och dialog mellan bolag och ägare ska ske inför styrelsens fastställande av affärsplan.

Bolagsspecifika ägardirektiv

Sportfastigheter ska

- tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och mark för de fritids-, sport-, evenemangs- och rekreationsverksamheter och anläggningar som bedrivs inom Uppsala kommun, samt därmed jämförlig verksamhet.



VISION

Vi visar vägen i utvecklingen av hållbara idrotts- och rekreationsanläggningar — vi vill överträffa dina förväntningar!

- förvärva, avyttra, äga, utveckla, i egen regi bebygga och förvalta fastigheter och tomträtt för uthyrning av lokaler och mark huvudsakligen för fritids-, sport-, evenemangs- och rekreationsverksamhet. Bolaget kan därvid bidra till bästa möjliga nyttjande av den samlade fasta egendom, tomträtter och lokaler som används i alla de verksamheter som Uppsala kommun bedriver.
- bedriva verksamheten, med beaktande av de kommunalrättsliga principerna i kommunallagen (2017:725), i syfte att uppfylla verksamhetsföremålet.
- tillsammans med kommunstyrelsen, idrotts- och fritidsnämnden samt gatu- och samhällsmiljönämnden planera för en flerfunktionell användning av lokaler, mark och anläggningar.
- fokusera på att genom underhåll och erforderliga investeringar förbättra standarden på fastighetsbeståndet.
- verka för att erbjuda bra och kostnadseffektiva lokaler och anläggningar.
- vid uppförande eller tillbyggnation av anläggning, eftersträva att fritids-, sport-, evenemangs- och rekreationsanläggningar kan kombineras med kommersiella- och verksamhetslokaler och/eller bostäder genom lämplig fastighetsbildning.
- verka för att ytterligare förbättra tillgängligheten.

Avkastningskrav

Bolagets avkastningskrav uttrycks i en kombination av investeringsnivå i absoluta tal samt i nyckeltalet resultat före finansnetto/omsättning.

Politiska inriktningsmål

Uppsala kommunfullmäktige har antagit en rad policier som ett verksamhetsövergripande styrverktyg i kommunens arbete. I Mål och Budget 2020-22 finns Uppsala kommuns omvärldsanalys 2019 (inför 2020) som sammanfattas i 3 viktiga slutsatser. Dessa tre är tongivande och ger de övergripande tendenserna inom omvärlden som bolaget har att förhålla sig till. Därtill är en rent branschrelaterad omvärldssituation relevant.

- Stärka framtidstron och öka inkluderingen
- Säkerställa en hållbar samhällsbyggnad med ekonomin i balans
- Våga tänka nytt och vara nyskapande

Baserat på dessa förutsättningar är inriktningsmålen satta:

De nio inriktningsmålen baserat på förutsättningarna

1. Uppsala kommun ska ha en jämställd och hållbar ekonomi.
2. Uppsala ska vara tryggt och attraktivt att leva, verka och vistas i.
3. Uppsalas stad och landsbygd ska växa genom ett hållbart samhällsbyggande.
4. *Uppsala ska vara jämlikt och inkluderande med goda förutsättningar för folkhälsa och livskvalitet.*
5. *Uppsalas invånare ska ha bostad och arbete.*
6. *Uppsalas alla barn och elever ska klara sin utbildning, nå sin gymnasieexamen och utmanas i sitt lärande.*
7. *Uppsala ska vara en äldrevänlig kommun och invånare med funktionsnedsättning ska uppleva trygghet, frihet och tillgänglighet.*
8. Uppsalas invånare, organisationer och näringsliv ska vara delaktiga i att utforma samhället.
9. Uppsala kommuns medarbetare ska ha bra arbetsvillkor och kan med hög kompetens möta Uppsala.

Därutöver riktar kommunfullmäktige ett antal uppdrag till bolagen, vissa generella för alla, andra bolagsspecifika.

Sportfastigheter har i sin affärsplan och verksamhetsplan för 2021 på olika sätt sökt möta den politiska ambitionen i dessa delar och bolagets tolkning uttrycks i affärsplanen 2021-2023. Styrelsen har bedömt att mål 3-7 (*kursiverat ovan*) inte är direkt tillämpliga på bolagets verksamhet. Affärsplanen omsätts i årsvisa verksamhetsplaner.

Bolagsstyrelsens prioriteringar och strategiska vägval

Baserat på ägardirektiven och de uppdrag som lagts generellt samt direkt till bolaget har styrelsen gjort följande prioriteringar:

- Bolagets affärsplan ska innefatta hållbarhetsområdena – ekonomisk, social samt miljömässig hållbarhet.
- Bolaget ska fokusera på bolagsnära uppgifter – Inriktningsmål 4, 5, 6 och 7 bedöms inte vara centralt inom bolagets specifika uppdrag.
- Verksamhetsplanens aktiviteter kopplade till de relevanta inriktningsmålen 1-3, 8-9 ska vara färre, enklare och tydligare än 2020.
- Verksamhetsplanen ska kompletteras med aktiviteter kopplade till den nya organisationen i särskild ordning.

Strategiska vägval inför planperioden

- Inre fastighetsskötsel och beredskap sker i egen regi medan yttre skötsel upphandlas och utvärderas löpande för bästa effekt.
- Ett fortsatt tydligt fokus på planerat underhåll går före att redovisa bättre årsresultat och avkastning än ägarkraven.
- Underhållsplanerna ska ha en konsekvent hållbarhetsinriktning som leder till reducerad miljöpåverkan kombinerat med social och ekonomisk hållbarhet.
- De kommersiella lokalerna på Studenternas byggs, förvaltas och hyrs ut av bolaget i egen regi inom

ett särskilt resultatområde, långsiktig form för detta ska utredas.

- En konsekvent medverkan i nationella fokusgrupper/nätverk/samverkan inom miljöteknik och energi i syfte att tidigt fånga de senaste rönen samt dela på utvecklingskostnader/erfarenheter med andra kommuner.
- För de större projekten ska styrelsen mer aktivt analysera de strategiska nyckelbesluten som sker under programskede, systemhandlingskede samt upphandling av produktion.
- Bolaget ska än mer aktivt driva samverkan i och kring sina anläggningar, i syfte att öka tryggheten och erbjuda attraktiva anläggningar. Här ska arbetet på Gränby sportfält stå modell.



AFFÄRSIDÉ

Vi utvecklar och förvaltar hållbara och attraktiva idrotts- och rekreationsanläggningar där uppsalabor, besökare och verksamheter möts.

UTVECKLING UNDER ÅREN 2013-2021



GENERELLT HAR SAMVERKAN mellan bolagets interna avdelningar, kommunledningskontoret, nämnder och förvaltningar, främst stadsbyggnadsförvaltningen, löpande utvecklats och förbättrats. Ett centralt exempel är Principöverenskommelsen som upprättades 2017 som bolaget drev fram i samverkan med berörda förvaltningar. Den reglerar hur de ingående parterna i om- och nybyggnadsprojekt ska hantera byggprocessen i stegavtal och principerna för utformning av hyresavtal och kontrakt. Sedan 2017 har även denna process utvecklats genom beslut om gränsdragningslistor för exempelvis ansvar för inventarier, utrustning och inredning. Nedan en snabb historisk överblick:

2013

- Etablering av bolaget, inledande bemanning, överföring fastigheter och avtal
- Underhållsplan etablerad

2014

- Fortsatt bemanning
- Ökad underhållsnivå med 30%
- Markköp Gränby sportfält – ansvar för utveckling
- 450 kvm solcellspaneler monterade Gränby ishall
- Uppdrag utreda Studenternas

2015

- Uppdrag uppföra Studenternas
- Uppdrag uppföra friidrottsanläggning på Gränby sportfält
- Utreda elitarena bandy
- Konstgräs Bälinge och Löten sportfält

2016

- Detaljplan för Studenternas ute på samråd
- Gränby sportfält färdigt med infarter och parkeringar
- Inlett bygge av friidrottsarena
- Första spadtag idrottshall Storvreta
- Fastighetsskötsel i egen regi

2017

- Kommunfullmäktiges (KF) beslut gav första spadtag för Studenternas
- Utomhusarena för friidrott slutförd
- Omförhandling av hyresavtal till kostnadsriktiga och differentierade avtal
- Principöverenskommelse landad kring arbetsmetod

- Standardförbättring genom underhåll börjar märkas hos hyresgäster och brukare

2018

- Genomarbetad och förankrad värdegrund
- Utvecklad affärsplan med nya strategiska mål 5-7 år med kopplad verksamhetsplan
- Tydligt hållbarhetsarbete etablerat inom ekonomi, socialt, miljö
- Utvecklad organisation, tydlighet samt affärsutveckling, 20 anställda.
- Lokalförsörjningsplan etablerad för Idrotts- och fritidsnämnden
- Stark utveckling NKI, bäst ökning i landet
- Beslut idrottshall Lindbacken
- Storvreta idrottshall levererad

2019

- Idrottshall Lindbacken invigd, miljöbyggnad Guld
- Fortsatt byggande Studenternas, utmaningar med spel parallellt m.m.
- Ny- och underhållsinvesteringar Studenternas bandy
- 8 000 kvm mark såld till Uppsala kommun för uppförande av Tullgarnsbron
- KF beslut bygga ny isarena Gränby
- KF beslut besökscentrum Ulva kvarn (enligt utvecklingsplan)
- 24 anställda

2020

- Konditionsbesiktning av samtliga fastigheter
- Inflyttning kommersiella hyresgäster Studenternas
- Solstrategi fastlagd
- Samverkansavtal Gränby sportfält undertecknat av alla fastighetsägare på området inkl IFN och Riksidrottsförbundet-Sisu
- KF fattat beslut och reviderat budget isarena Gränby
- Beslut Multihus Rosendal
- Arbete med upphandling nytt fastighetssystem (samverkan i kommunen)
- Studenternas färdigställt
- Bolagsutredning beslut om sammanslagning
- 29 anställda

2021

- Hållbarhetsanvisningar samt hållbarhetsprogram fastställda
- Arbete med sammanslagning

- Upphandling nytt fastighetssystem
- Försäljningsärenden fastighet/byggrätt/markanvisningsavtal
- Underhållsplan
- Samverkansavtal Gränby sportfält – strategisk plan
- Upphandling av multihus i Rosendal
- Upphandlingsform för Uppsala isarena
- Justerad tidplan för Uppsala isarena
- Projektkartläggning av investeringsprojektet Studenternas fotbollsarena och kommersiella lokaler
- Godkännande av bolagsfusion, inklusive fusionsplan till Uppsala kommun arenor och fastigheter AB
- Förlikning om flytt av paviljonger mellan Uppsala BoIS, UNIK och bolaget
- Försäljningsärende om byggrätt på Studenternas torg

Förvaltningsverksamheten

Förvaltningens verksamhet 2017, då nuvarande fastighetschef började, bestod av tre förvaltare och två drifttekniker samt en fastighetstekniker. Då både verksamhetens omfattning samt krav ökat med åren har avdelningen växt till att idag bestå av en fastighetschef, fyra förvaltare, en teknikansvarig arbetsledare för driften, tre drifttekniker, två fastighetstekniker samt en förvaltningsassistent. Vi förvaltar och utvecklar Uppsalas största utbud av arenor och platser för idrott, fritid, rekreation och evenemang. Våra anläggningar finns i centrala Uppsala samt i natursköna områden inom Uppsala kommun.

Verksamheten drivs på ett funktionellt, nytänkande och klimatsmart sätt med målet att främja bredd- och elitidrott samt folkhälsa. Ett uppdrag som görs i nära dialog med hyresgäster, föreningsliv, allmänhet och övriga arenaägare i Uppsala. Vårt fokus har varit att höja standarden och tillvarata bredden i fastighetsbeståndet, ytterligare öka tillgänglighe-

ten och stödja tillämpning av ny energiteknik. Ett av våra fokus har, i enlighet med ägardirektiv, varit att successivt göra samtliga anläggningar mer och mer klimatsmarta.

Vi har arbetat kontinuerligt med om- och tillbyggnation av våra anläggningar för att säkerställa att våra fritids-, idrotts-, evenemangs- och rekreationsanläggningar fyller sin funktion. Vår ambition och fokus har legat på framförallt planerat underhåll samt att minska akuta reparationsåtgärder, detta har vi lyckats med tack vare en laginsats samt stort engagemang.

Projektavdelningen

Bolagets strategi för organisering av projektarbetet har varit att ha egna projektledare och att ta eventuella toppar med externa projektledningskonsulter. Det bärande skälet till att primärt använda sig av egna projektledare är att hålla en hög och jämn kvalitetsnivå och en likartad metodik men också för att effektivt kunna utveckla processer och arbetssätt. Ett annat mål var att samarbetet och interagerandet med bolagets förvaltande personal skulle vara sömlöst och kontinuerligt.

Utveckling av processer och arbetsmetodik har varit en annan viktig faktor för att projekten ska kunna bedrivas på ett effektivt och kvalificerat sätt. Då arbetsbelastningen på projektledarna var konstant hög, krävdes en separat resurs för att ta fram projektstyrningsverktyg. Lösningen blev att anställa en processutvecklare, som även fick arbetsuppgiften att verka som projektcontroller.

Projektteamet består per aug 2021 av 4 projektledare, en processutvecklare/projektcontroller samt en projektchef.



Lindbacken idrottshall

Genomförda projekt sedan start (per augusti 2021):

- Ombyggnad av Österängens IP etapp 1
- Ombyggnad och utveckling av markytor och parkeringar Gränby sportfält
- Nybyggnad av garage Hammarskog
- Nybyggnad av Uppsala friidrottsarena
- Ombyggnad till konstgräs Bälunge IP
- Nybyggnad av idrottshall Storvreta
- Nybyggnad av Lindbackens idrottshall
- Nybyggnad av Studenternas fotbollsarena och kommersiella lokaler
- Om- och tillbyggnad av Studenternas bandyarena

Pågående projekt (per augusti 2021):

- Nybyggnad av isarena
- Nybyggnad av besökscenter Ulva kvarn
- Nybyggnad av Multihus Rosendal
- Nybyggnad av allaktivitetsyta Rosendal
- Ombyggnad till aktivitetspark Kap
- Om- och tillbyggnad Österängen etapp 2
- Om- och tillbyggnad av Gränby ishallar

Ekonomi/administration

Ekonomi- och administrationsavdelningen har utvecklats genom åren i takt med att omsättning, ägaruppdrag och nybyggnadsprojekten ökat till både storlek och antal. Samtliga rutiner kring ekonomiuppföljning och rapportering har löpande uppdaterats för att minska risker analyserade via internkontroll och för att möta lagkrav med stöd av extern- och internrevisorernas granskning och rekommendationer. Bolaget har de senaste åren lyckats väl med få eller inga påpekanden i revisionsrapporterna.

De ekonomiska arbetsuppgifterna har digitaliserats genom mer systemstöd som kontroll av betalningsfiler via Inyett, hantering av e-fakturor och köpt tjänst för inskanning av fakturor samt bokslutsavstämningsstöd som Adra Balancer mm. Vidare har stöd för budgetering och prognostisering i Exopen implementerats. Där var planen att utöka stödet för uppföljning i en projekt- och förvaltningsmodul men det arbetet har inte avropats då fusionen blev aktuell. Förutom bolagets egna införskaffningar av system

har kommunledningskontorets digitaliseringsarbete också underlättat för bolaget, såsom rapporteringssystemen Aaro och Hypergene. Osäkerhet i rapportering i Excel-format har därmed minskat.

Vidare har bolagets hantering av Allmänna handlingar kartlagts och dokumenterats i en informationshanteringsplan där processen inväntar fusionen till Uppsala kommun Arenor och Fastigheter. Bolaget har utbildat sin personal genom utbildning i dokumenthanteringsystemet och tagit fram bra rutiner för att tillgodose allmänhetens rätt till insyn.

Bolaget har också i takt med att antalet anställda vuxit tecknat avtal med kommunens HR-avdelning för stöttning i framförallt Arbetsrättsfrågor och köpt tjänsten för löneadministration tillsammans med ekonomiavdelningen.

Sammanfattningsvis kan sägas att ekonomi- och administrationsavdelningen utfört sitt arbete med limiterade resurser som följer med ett litet bolag samtidigt som verksamheten vuxit och bolagets tillgångar kraftigt ökat i stadig takt.

Utveckling - marknad/affär/hållbarhet

Från att i starten varit uppgifter koncentrerade till den verkställande direktören med assistans av en marknads- och affärsutvecklingschef 2018. Genom att bygga denna funktion och avdelning möjliggjordes ytterligare utveckling och synliggörande av bolaget, förstärkt värdegrundsarbete samt skapande av samverkans- och koordinationsgrupper för att klarlägga utvecklings- och investeringsbehov, koordinering och prioritering av projekt för rekreationsfastigheter med mera. Vidare tillfördes uthyrnings-, förhandlings- och försäljningskompetens liksom ett förstärkt arbete med bolagets intressenter och omvärld.

Affärsutveckling är också synonymt med hållbarhetsbegreppet och det arbete som ska göras där, oavsett om det är socialt, miljö eller ekonomiskt. Genom att utveckla arbetsområdet och tillföra en hållbarhetsstrateg kunde detta arbete accelereras under 2020 och 2021.

Avdelningen omfattar 2021 en Marknad och Affärsutvecklingschef, en projektledare marknad/kommunikation, en hållbarhetsstrateg samt en konferensansvarig.

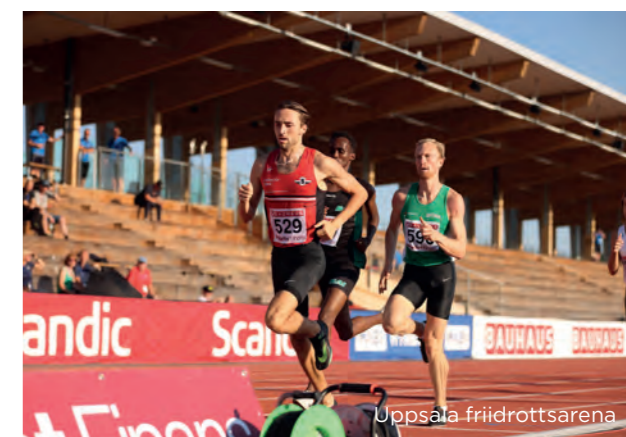
Bland annat har följande genomförts och uppnåtts under åren:

- Strategisk investerings och lokalförsörjningsplan i samverkan med IFN.

- NKI-undersökningar i samverkan med berörda förvaltningar och aktivt utvecklande arbete kring underhåll, projekt och verksamhet.
- Nöjd-kund-index-ökning från underkänt till att ligga på gränsen till den övre kvartilen i Sverige.
- Etablering av STUNS-samarbete inom hållbarhet och olika pilotprojekt som genomförs praktiskt.
- Solstrategi och en plan för genomförande.
- Hållbarhetsanvisningar – ett ledningssystem för hållbarhet.
- Samverkansavtal med parterna på Gränby sportfält och en strategisk plan där genomförande inletts.
- Affärs- och uthyrningskoncept för Studenternas samt uthyrning som trots pandemi uppnått 67% uthyrd yta och fler intressenter på väg in.
- Koncessionsupphandling av restauration och konferens på Studenternas.
- Värdegrundsarbete.
- Affärs- och verksamhetsplaneringsprocess för hela bolagets personal.
- Samverkans- och koordinationsgrupp för rekreationsfastigheter i Uppsala kommun.
- Utvecklingsplan för Ulva kvarn och Sandviksbadet i Björklinge.
- Hyresgästsamverkan som inkluderar berörda förvaltningar på Ulva kvarn.
- Etablering av konferensverksamhet på Studenternas.
- Framtagande av grafisk profil och webbplats för bolaget och Mötesplats Studenternas.
- Koncept och genomförande av artikelannonsering i syfte att stärka intern "stolthet" och värdegrund samt lyfta fram samverkan och samarbeten.
- Genomförande av medborgardialoger och invigningar i samarbete med IFN
- Samarbete med IFN vid kommunikation till medborgarna.



Studenternas



Uppsala friidrottsarena

UPPFÖLJNING AV ÄGARDIREKTIV

Sammanfattande uppföljning av gemensamma och specifika direktiv

Värdeskapande samarbeten inom bolags- och kommunkoncernen

Bolaget har under 2021 vidareutvecklat samverkansavtalet med GSN, kulturnämnden (KTN), Destination Uppsala (DUAB) samt Idrotts- och fritidsnämnden (IFN) vad gäller utveckling av Ulva kvarn. Arbetet med att utveckla rekreationsområdet med högre fastighetskvalitet samt större attraktivitet genom utbud och upplevelser kopplat till det fina naturområdet har fortsatt även under rådande pandemi avseende det fysiska utvecklingsarbetet, medan aktivitetsutvecklingen inte har varit möjlig att fortsätta

p.g.a. åtgärderna för att minska smittspridningen i samhället.

Bolaget har även under 2021 ett strukturerat samarbete med Uppsala parkering och Uppsala bostadsförmedling om samfinansiering av en anställning som HR-strateg (som formellt är placerad på kommunledningskontoret) för de tre bolagen. Samarbetet fungerar mycket bra och är värdeskapande för samtliga tre bolag.

Genom ett nytt samverkansavtal kring Gränby sportfält har ett aktivt utvecklingsarbete inletts kring trygghet och praktisk destinationsutveckling där IFN är en aktiv part förutom fastighetsägarna på området. Parterna har fastställt en gemensam strategisk plan att jobba utifrån.



Studenternas

Systematisk tillämpning av ny energiteknik - klimatdriven affärsutveckling och energi-effektivisering

Bolaget jobbar med energieffektiviseringsåtgärder i samband med varje större underhållsprojekt. I beredningsarbetet för den nya isarenan på Gränby sportfält (Uppsala isarena) har ett hållbarhetsprogram med specifika hållbarhetsansvisningar tagits fram som ska verka normativt för bolagets totala verksamhet. Inom hållbarhetsområdet har också arbete med att bygga mer i trä framför betong utvärderats.

Sedan 2018 medverkar bolaget i ett Vinnovaprojekt inom utlysningsområdet - "Testbäddar inom miljöteknikområdet", i samarbete med Stiftelsen för universitet, näringsliv och samhälle (STUNS) och några systerbolag. Projektet - Live-in Smartgrid - syftar till att skapa testbäddar där olika typer av förbrukare får tillgång till teknik som styr och samordnar förbrukning och effektuttag i syfte att t.ex. minska effekttoppar.

Bolaget har under året fortsatt att arbeta enligt den solstrategi som är antagen. Likaså har bolagsenhetliga Hållbarhetsansvisningar antagits och implementerats. På så vis har ett ledningssystem för hållbarhet implementerats i bolaget.

Miljöcertifiering och gröna obligationer

I samtliga större nybyggnadsprojekt arbetar bolaget mot att byggnaden ska certifieras enligt Miljöbyggnad där så är möjligt. Denna certifiering förutsätter dock att personer stadigvarande vistas i byggnaden, vilket ofta inte är fallet med t.ex. läktarbyggnader och annat. På Studenternas har CEEQUAL - Very Good använts för att säkra processerna i arbetet med själva fotbollsarenan, och Miljöbyggnad Silver för de kommersiella lokalerna. Hittills har inga gröna obligationer givits ut. Även om certifiering kan uppnås eller inte, omfattas alla projekt av ett systematiskt hållbarhetsarbete. De hållbarhetsansvisningarna som har fastställts av bolagets styrelse genomsyrar hållbarhetsarbetet.

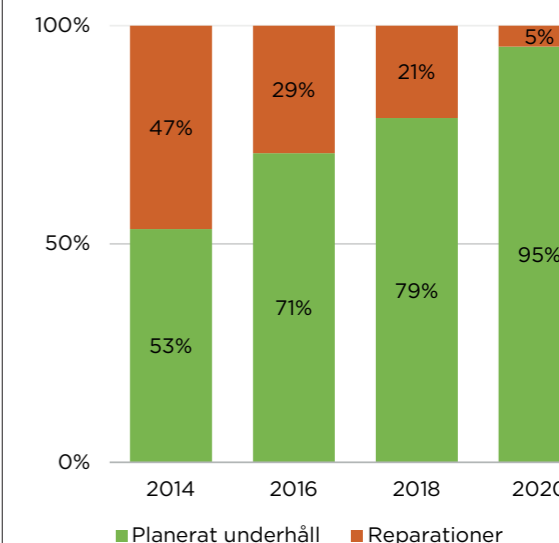
Flerfunktionell och samordnad användning av mark, lokaler och anläggningar

De nödvändiga processerna är etablerade i samverkan med SBF för att i tidigt skede vid nyproduktion identifiera möjlig flerkonkret användning av mark, lokaler och anläggningar. Bolaget har fått i uppdrag att utveckla ett multihus i Rosendal med tillhörande aktivitetsyta. Fastigheten kommer att innehålla bibliotek, kulturlokaler, idrottshall samt en aktivitetsyta som samnyttjas med skolgård.

Förbättring av standard och kostnadseffektivitet

Genom det systematiska förbättringsarbete som pågår ökar både standard, ändamålsenlighet och kostnadseffektivitet. Takten i det planerade underhållsarbetet har ökat och trots pandemi har alla planerade underhållsåtgärder upphandlats och genomförts.

Standardförbättring kan delvis avläsas i kvoten mellan felavhjälpande underhåll/repARATIONER och den totala drift- och underhållskostnaden. Den kvoten har minskat från 47% 2013, till 5% 2020. Siffran för 2021 har ännu inte kunnat fastställas.



Förbättrad tillgänglighet

Underhållsplanen innehåller åtgärder för att förbättra tillgängligheten både utanför och intill anläggningarna. Under året har de identifierade otrygga miljöerna, såsom svag belysning och buskage vid entréer, ytterligare följts upp och åtgärdats. Samarbetet kring Gränby sportfält har detta som en särskild punkt i sin strategiska plan.



Studenternas bändy

HÅLLBARHET PÅ SPORTFASTIGHETER



SPORTFASTIGHETER ARBETAR MED etappmålen enligt ägardirektiven genom uppdrag i kommunens Mål och Budget. I fokus de senaste åren har legat bland annat solenergi, hållbart byggande samt social hållbarhet.

Miljö och klimat

I oktober 2020 blev Sportfastigheter medlem i Uppsala Klimatprotokoll. Klimatprotokollet bedriver ett samarbete för klimatdriven affärs- och verksamhetsutveckling. Under åren har Klimatprotokollet vuxit till en viktig del i Uppsalas arbete mot klimatmålen – klimatneutralitet 2030 och klimatpositivitet 2050. Bolaget har i samarbetet åtagit sig fem klimatutmaningar.

Testbäddsverksamhet och STUNS-arbete

Där de största klimatutsläppen finns, finns även möjligheterna för innovatörer att påverka klimatutsläppen. Tack vare universiteten i Uppsala finns det en visionär innovationshöjd i Uppsala. Enligt ägardirektiven ska bolaget ”stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda”. Sportfastigheter har sedan 2017 ett samarbetsavtal med STUNS.

STUNS matchar behov av innovativa lösningar bland annat inom energi och hållbart samhällsbyggande med studenter från universiteten i Uppsala och startup-företag. Projekten som Sportfastigheter har genomfört tillsammans med STUNS har efter utvärderat resultat förverkligats i bolagets verksamhet, helt eller delvis. Under 2020 och 2021 har STUNS-samarbetet breddats till att utöver energitekniklösningar handla om social hållbarhet och problematik med dricksvattenbrist.

Solenergi

Uppsala kommun har målet om 100 MW installerad teffekt sol till 2030. Sportfastigheter har tagit fram en solenergi strategi för att uppnå 7 MW installerad effekt sol till 2030. Det motsvarar ungefär 5% av

det totala elbehovet för Sportfastigheter, vilket är målet i en av fem antagna klimatutmaningar inom Klimatprotokollet.

Samarbetet med STUNS har resulterat i flera studentprojekt som tangerar solenergifrågan. Sportfastigheter har även via STUNS haft anställda studentmedarbetare som arbetat med att utreda var de bästa förutsättningar för solenergi finns, ur perspektiv som ekonomi, klimat och miljö.

Dricksvattensituationen i våra rekreationsanläggningar

Det råder brist på dricksvatten i våra rekreationsanläggningar. Bland annat i Fjällnora friluftsområde, som ligger utanför det kommunala VA-nätet, där ett ökat besöksstryck på sommaren gör bristen ännu mer påtaglig. För att klara av att driva verksamheten har dricksvatten fraktats till Fjällnora med tankbilar under sommarmånaderna. En studentgrupp från SLU, genom samarbete med STUNS, arbetade 2020 med att ta fram kommunikationsmaterial avseende dricksvattenbristproblematiken i Fjällnora, avsett för att underlätta beslutstagande om åtgärder i Fjällnora för att på lång sikt få en hållbar situation.

Hållbart byggande

Vid nybyggnation är det alltid en avvägning mellan behov, ekonomisk hållbarhet och klimatutsläpp. En nybyggd idrottsanläggning, som Lindbacken som guldcertifierades enligt standarden Miljöbyggnad, är visserligen en mer klimatsmart anläggning än en äldre, som inte uppnår de energieffektiva mätetalen per kvadratmeter (se figur 1 till höger). Samtidigt är produktionen av material den avgjort största klimatpåverkaren. Genom medvetna materialval kan klimatavtrycket från nybyggnation minskas avsevärt. Avvägningar mellan att bygga i betong eller trä är komplexa. Pris, materialets egenskaper, anläggningens användningsområde, storlek, tillgänglig markyta o.s.v. är faktorer att ta hänsyn till vid valet av byggmaterial. Nya, klimatsnålare, betongtillverkningstekniker finns och utvecklas hela tiden, men marknaden är trögare än de snabbaste innovationerna och som offentlig verksamhet är det viktigt att besluten och

materialvalen är välgrundade och hållbara även över tid, och inte bara för stunden.

En väg att gå är att avsätta öronmärkta pengar till klimatåtgärder och en koldioxidbudget redan i planeringsfasen. Då kan man i förväg räkna på planerad koldioxidminskning jämfört med hur det hade blivit utan klimatpaketet.

En annan av de fem antagna klimatutmaningarna inom Klimatprotokollet är att Sportfastigheter ska beräkna klimatpåverkan i nybyggnation, i utsläppta koldioxidekvivalenter (kg CO₂e), en tredje är att fortsätta projektera och bygga i trä, där det är rimligt ur nödvändiga perspektiv.

Energieffektivisering och ekonomisk hållbarhet

Den köpta energin (el och fjärrvärme) på Sportfastigheter, som köps av Vattenfall, är klimatneutral. Fokus i energieffektiviseringen ligger därför dels på den ekonomiska aspekten, dels på elförbrukningen eftersom det råder elbrist i Uppsala.

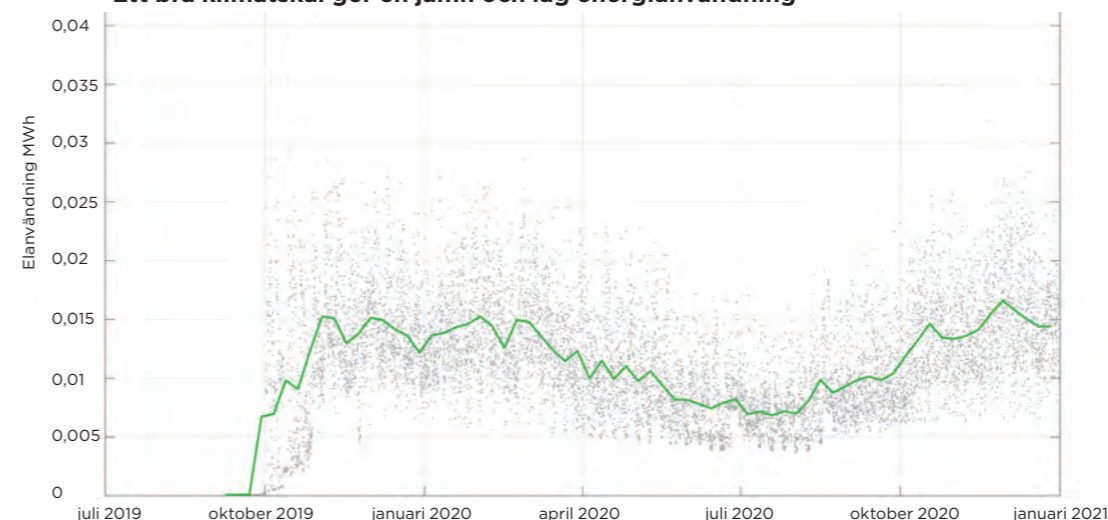
Uppsala har uttalad kapacitetsbrist i elnätet åtminstone fram till 2030, beroende av en snabbt växande befolkningsmängd, ökade behov av kapacitet i elnätet och att utvecklingen av elnätet inte har hängt med i förändringstakten. Den stora energianvändningen är problematisk ur elnätskapacitetsperspektivet. Även tillgång till el, speciellt när man i större utsträckning övergår till förnybara energikällor, kan variera och det kan vara brist i eleffekt speciellt när det blir kallt på vintern, vindarna står stilla och elbehovet är som störst. Energieffektivisering är ett sätt att avlasta elnätet och förhålla med mängden el, och bidrar till en ekonomisk hållbarhet.

Vissa typer av anläggningar, som ishallar och uppvärmda konstgräsplaner, är de mest kostnadsdrivande i Sportfastigheters bestånd. Uppvärmning av fotbollsplaner på vintern (fjärrvärme) när temperaturen sjunker under noll, samt ishallar med is även på sommaren (el) är en stor del av Sportfastigheters ekonomiska avtryck. Förutom själva elanvändningen när den är som störst, krävs det att man tillhandahåller elabonnemang som är stora nog att klara av användningspeakarna, vilket i sig är en stor kostnad för Sportfastigheter. Därför är det viktigt att besöksstrycket är stort nog för att försvara de ekonomiska aspekterna att idrotta ”utanför säsong”. Under idrottsevenemang som cuper, läger och publika matcher märks också en ökad energiförbrukning.

Ett exempel på energieffektiviseringsåtgärder som görs kontinuerligt där behov finns, och där man kan påverka, är Fjällnora friluftsområde (se figur 2 på sid 24). Den blå linjen i grafen visar på elanvändningen i Fjällnora från slutet av 2018 till januari 2021. Den orange streckade linjen är utomhustemperatur (°C). Ju lägre utetemperatur, desto högre elanvändning. De inringade områdena visar på januari månad 2019 resp 2020, där det senare är en nästan halverad topp. Detta främst tack vare att man under senare delen av 2019 har bytt värmesystem till en mer energisnål värmepump.

För våra kunder ska det vara lätt att göra rätt val när det gäller energifrågor. Det uppnår vi genom att ha så väl optimerade energisystem på våra anläggningar som möjligt, så att den energi som används alltid är optimerad efter planerad användning.

Ett bra klimatskal ger en jämn och låg energianvändning



Figur 1. Veckomedelvärde (grön linje) av elanvändningen i den nybyggda idrottsanläggningen Lindbacken. Byggnaden har certifierats enligt Miljöbyggnad och fått betyget guld. Grafen visar tydligt att energianvändningen är relativt jämn över året, vilket visar på att byggnaden har ett bra klimatskal som gör den mindre känslig för temperaturvariationer utomhus. Att sträva efter att bygga enligt Miljöbyggnad lönar sig både kostnads- och energimässigt.

På gång inom energieffektiviseringslösningar

Den näst sista klimatutmaningen inom ramen för klimatprotokollet är att energieffektivisera våra anläggningar, något vi arbetat med från bolagets start 2013. Teknikavdelningen på Region Uppsala och Vinnova har ett projekt för att utveckla en AI för fastighetsautomation. Tanken är att utveckla en maskininlärningsbaserad mjukvara som kan automatisera tekniska installationer i en fastighet och på så sätt spara energi och tid för driftspersonal. Sportfastigheter medverkar i projektet som testbädd, där vi bl.a. installerar tekniken på en av våra uppvärmda fotbollsplaner, där energibehovet och därmed sparmarginalen är stor

Social hållbarhet

I Sportfastigheters uppdrag ligger samhällsutveckling som en central grund, nära kopplad till medborgarnas fritid och rekreation. Det finns ett naturligt engagemang i de områden där våra anläggningar finns och arbetet med trygga anläggningar och ett tryggt samhälle är självklart. Social hållbarhet innefattar begreppen utanförskap och integrationsproblematik liksom jämställdhet och jämlikhet.

Trygghet

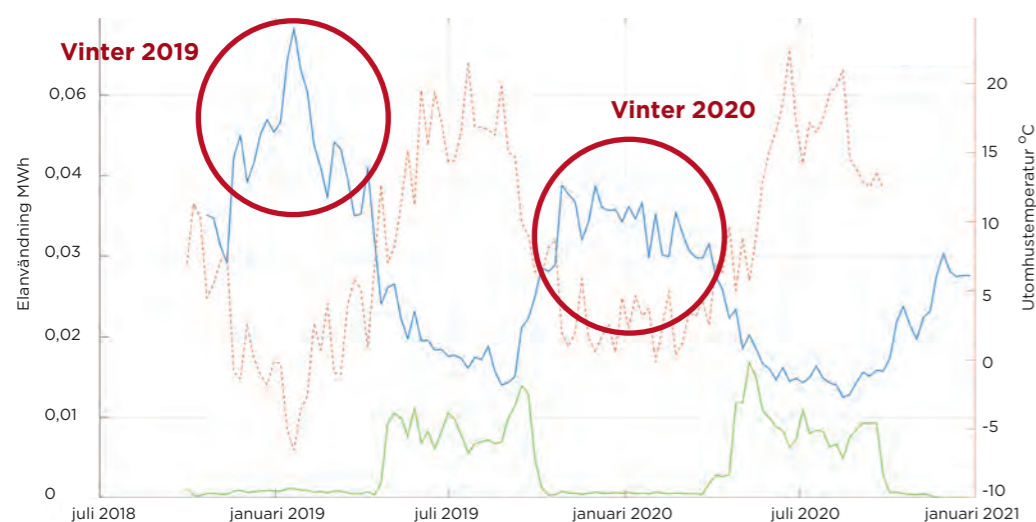
Under 2020 har samarbetet på Gränby sportfält genom bolagets försorg manifesterats i ett samverkansavtal mellan fastighetsägarna. Sportfastigheter har arbetat för detta en längre tid och varit drivande i denna organiserade samverkan som nu är etablerad. En central del i avtalet handlar om att utveckla sportfältet till ett tryggare och tillgängligare område. Arbetet inkluderar sportfältets närområde och bostadsområden. Där kopplas arbetet till kommu-

nens utvecklingsplan för Gränby. I samverkan finns också en vision om att attrahera fler sporter och utövare samt att bli en fokuspunkt i Norden för idrott.

Samarbetet med STUNS har fortsatt och blivit bredare. Under 2020 och 2021 har Sportfastigheter haft flera STUNS-samarbeten inom social hållbarhet. Det har resulterat i ett Trygghetsindex, som är tänkt att kunna användas på alla Sportfastigheters anläggningar för att mäta den upplevda tryggheten, för att kunna sätta in åtgärder mot den ökade sociala oron och otryggheten i Uppsala, där vi har anläggningar. Sportfastigheter har tillsammans med Uppsalahem och STUNS ansökt om projektbidrag på 1,2 miljoner kr från Vinnova för projekt inom Social hållbarhet i den byggda miljön. Projektet är tänkt som en början på ett långsiktigt arbete med att mäta och förbättra trygghet i Uppsala tillsammans med andra aktörer, utveckla Trygghetsindexet och utveckla och sprida arbetssättet till andra kommuner.

Möjliggöra klimatarbete för alla

Den femte och sista antagna klimatutmaningen inom Uppsala Klimatprotokoll lyder "underlätta för besökare och kunder att resa fossilfritt och förnybart". Målet spänner över både miljömässig och social hållbarhet. Att göra klimaträtt behöver vara enkelt och bör till stor del styras på strukturell nivå för att uppnå de för klimatet nödvändiga förändringarna i individernas beteenden. Sportfastigheter kommer exempelvis kunna bidra genom att bygga ut laddinfrastruktur för elfordon, se till att det finns goda möjligheter till cykelparkeringar vid våra anläggningar samt genom samverkan med Region Uppsala kring kollektivtrafiklösningar.



Figur 2. Fjällnora friluftsanläggning (blå linje) samt Fjällnora camping (grön linje). Tidslinjen från slutet av 2018 fram till januari 2021 på x-axeln. På den vänstra y-axeln kan man läsa elanvändningen (MWh). Temperaturen (°C) finns på den högra y-axeln.



UTVECKLING AV VERKSAMHETEN OCH BOLAGET



Affärsplanens prioriteringar för verksamhetens genomförande

Baserat på ägardirektiverna och de uppdrag som lagts generellt samt direkt till bolaget har styrelsen gjort följande prioriteringar:

- Bolagets affärsplan ska innefatta hållbarhetsområdena – ekonomisk, social samt miljömässig hållbarhet.
- Bolaget ska fokusera på bolagsnära uppgifter – Inriktningsmål 4, 5, 6 och 7 bedöms inte vara centralt inom bolagets specifika uppdrag.
- Verksamhetsplanens aktiviteter kopplade till de relevanta inriktningsmålen 1-3, 8-9 ska vara färre, enklare och tydligare än 2020.
- Verksamhetsplanen ska kompletteras med aktiviteter kopplade till den nya organisationen i särskild ordning.



Ekebyboða skyttecentrum

Verksamhetsplanen 2021 utfall

Aktiviteter som ska vara klara per tertial 2:	58 st
Klara	25 st
Utgått p.g.a. fusion och pandemi	11 st
Pågår	22 st

Av de pågående aktiviteterna:

Avslutas under T3	9 st
Pågående ärenden	13 st

som bolaget vill lyfta fram som relevanta att fortsätta med i den nya organisationen:

1. Projektstyrning, systemstöd och arbetssätt – fastighetssystem, system för uppföljning (insikt), överlämningskedjan m.m. (Mål 1).
2. Säkerställa underhållsbehov och läge i hela beståndet. (Mål 1)
3. Bandy etapp 2. (Mål 2)
4. NKI-utvärdering och fortsatta mätningar för förbättringar. (Mål 2)
5. Södra Åstråket och Kap. (Mål 2)
6. Ulva kvarns färdigställande (Mål 2)
7. Fortsatt utveckling rekreativfastigheter och samordning utvecklingsplaner. (Mål 2)
8. Modell för baskalkyl för hyressättning. (Mål 3)
9. Informationshanteringsplanen. (Mål 8)
10. Hantering och utveckling av Samverkan Gränby sportfält, avtal m.m.
11. Fullfölja påbörjade samtal med UP (Ultimate Performance) angående Gränby sportfält.
12. Start utveckling av Björklinge/Sandviksbadet.
13. Säkerställa fortsatt STUNS-samarbete och projektval.

Större pågående och planerade investeringar

Under perioden 2021-2023 planerade bolaget att göra investeringar i fastighetsbeståndet för cirka 780 mkr baserat på lokalförsörjningsplaner och kunddialog. Av dessa investeringar avser 489 mkr nybyggnation av en isarena på Gränby sportfält, samt ombyggnation av befintliga ishallar med ca 60 mkr. Vidare planeras 140 mkr investeras i idrottshall,



Uppsala friidrottsarena

bibliotek och allaktivitetsyta i Rosendal. Utveckling av Ulva kvarn, renovering av Valsätra IP, idrottshall i Gottsunda, aktivitetsyta på Södra Åstråket, Kap och konstgräs på Fålhagens IP är ytterligare investeringar under planperioden.

Investeringarna avsågs till största del täckas av hyresavtal hos IFN och de kommersiella lokalerna täcks av extern uthyrning. Finansiering av nyinvesteringarna kommer ske genom upplåning via Uppsala kommuns finansförvaltning. Detta medför en sjunkande soliditet och utgör en ränterisk.

En översyn av investerings- och projektplaneringen pågår nu i fusionsarbetet.

Aktuella större projekt

Studenternas fotbollsarena och kommersiella ytor

Arenafastigheten inklusive de kommersiella ytorna är färdigställda 2020. Dock är inte alla ytor uthyrda, vilket medför hyresgäst Anpassningar under kommande år i takt med uthyrningen. Pandemin och den ökade konkurrensen påverkar takten.

En osäkerhetsfaktor under bygget har varit vägdragningen för den nya Ulleråkersvägen som var planerad att starta 2020 men som flyttats in i 2021,

vilket medfört att utrymmet för idrottsområdet och infarter begränsats på västra sidan.

Studenternas bandy

Ett omfattande underhålls- och ombyggnadsarbete har genomförts på bandyområdet och de sista delarna har genomförts 2020.

Markarbeten mot nya Ulleråkersvägen kan slutföras först efter att vägen är byggd, d.v.s. 2022-2023.

Beslut har också tagits om en etapp 2 på Studenternas vinterarena. Etapp 2 omfattar i huvudsak en mindre elit Anpassning och upprustning av läktarbyggnaden.

Studenternas Kap

Hela Södra Åstråket utvecklas successivt till ett sammanhängande idrotts-, rekreations- och parkstråk som ska vara Uppsalas finrum och uppsalabornas avkoppling i en kraftigt växande stad. Under 2021 slutför programarbetet och de första markarbetena inleds under 2021.

Vi har aktivt deltagit i projektet "Södra Åstråket" på Kap-området, projektet har nu gått in i verklig fas och med hjälp av projektavdelningen ska friluftsytor färdigställas.



Gränby ishall

Gränby sportfält - ny isarena

I inledningen av 2020 fattade kommunfullmäktige beslut om att en ny isarena ska uppföras och placeras på Gränby sportfält.

Beslutet reviderades i december efter ytterligare analys och det tillfördes nödvändig tilläggsfinansiering. Total budget är nu 489 mkr inklusive 10 mkr för klimatanpassningar.

En översyn av projektet pågår inom fusionsarbetet för Uppsala arenor och fastigheter.

Gränby sportfält - Upprustning existerande ishallar

För de befintliga ishallarna pågår ett upprustnings- och anpassningsprojekt.

Ulva kvarn

Arbetet med det nya besökscentrat pågår med programarbete steg 2 och beställning beräknas ske under våren 2021 med siktet inställt på ett nytt besökscentrum till 2023.

Sandviksbadet Björklinge

Under våren fastställde GSN och KS utvecklingsplanen för Sandviksbadet i Björklinge.

Programarbete ska påbörjas under höst 2021/vår 2022.

Förvaltningsutveckling

Bolaget har under 2020-2021 deltagit i en kommungemensam upphandling av ett nytt fastighetssystem.

Ett intensivt arbete med att få fram kravställningar, förfrågningsunderlag, deltagande i styrgrupp, referensgrupper, utvärderingar m.m., är nu under slutförande.

Avtalet blev klart under våren 2021 och implementering påbörjas under hösten 2021 i det nya fusionerade bolaget.

Multihus Rosendal

Bolaget har under 2020 utrett ett multihus i Rosendal. Utredningen resulterade i fortsatt programarbete och markanvisningsavtal har träffats för byggstart 2022 och inflytt 2024.

Byggnaden kommer att innehålla två idrottshallar, bibliotek och kulturskola, med höga gestaltungs- och hållbarhetskrav. Markanvisningsavtal innehåller även ytor för en aktivitetspark.

Hyresgäst blir Uppsala kommun genom Fastighetsavdelningen. Andrahandshyresgäster blir i huvudsak idrotts- och fritidsnämnden och kulturnämnden.



Samverkan Triller Mat och Bröd



Studenternas VIP-lounge



Studenternas VIP digitalt möte



Stadsträdgården



Studenternas kontor



Apromenaden



Brasserie21



Samverkan Relation

FRAMTIDEN

INKLUSIVE VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETER

MED PÅGÅENDE PLANER och projekt liksom fusioneringen till Uppsala arenor och fastigheter skapas en stark fastighetsaktör att förvalta kommunens fastigheter utöver Skolfastigheter och Uppsalahem.

En del av tillväxten i Sportfastigheters bestånd består av kommersiella lokaler på Studenternas som ägs och hyrs ut till en extern marknad. Likaså tillkommer den av kommunfullmäktige beslutade nya isarenan i Gränby. Det betyder att riskexponeringen ökar, organisation och kompetens anpassas i och med den nya organisationen. En proaktiv dialog med ägaren krävs för att säkerställa kostnadseffektiv finansiering för alla projekt under perioden, inte minst inför en förväntad svagare konjunktur och ränteuppgång.

Flera nya kontorsfastigheter är färdigställda eller håller på att färdigställas i Uppsalas centrum samtidigt som det är oklart vilka behov företag och offentliga aktörer kommer att ha avseende kontorslokaler i framtiden. Kommer fler att arbeta systematiskt på distans vilket gör att företagen minskar lokalytorna? Samtidigt kommer det sammanslagna bolaget ha bättre förutsättningar att kunna hantera skiftande behov då bolaget kommer äga flera olika typer av fastigheter, med olika stor riskexponering.

Pandemin är ännu inte över då denna rapport för 2021 avslutas. Tvärtom är smittkurvan återigen på väg upp efter sommarens drastiska nedgång och lättnader i restriktionerna. Uthyrningsarbetet har underlättats av den under våren sjunkande smittkurvan på samma sätt som näringsliv, handel och restaurang har upplevt en stark förbättring. Således är framtidsprognosen lite svår att sia om då det finns en påtaglig oro för en fjärde smittvåg. Vakansgraden i centrala fastigheter har också ökat. Dock står de kommersiella ytorna i Sportfastigheters bestånd endast för ca 14% av bolagets LOA, övriga ytor förhyrs i stort sett till 100% till Uppsala kommun.

Varje större projekt och entreprenadupphandling innebär också en risk, vilket innebär att valet av

upphandlingsmodell och kontraktsform kommer att analyseras än mera, och den ekonomiska uppföljningen och kontrollen effektiviseras.

Samtidigt finns flera kostnadsdrivande faktorer. Samhällsklimatet har hårdnat vilket dels driver på socialt inkluderande och trygghetsskapande åtgärder där bolagets anläggningar är en viktig infrastruktur tillgång, dels ökar säkerhetskraven i och runt anläggningar även vad gäller lokaler för idrotts- och fritidsändamål. Här behöver kommunens samhälls-ekonomiska vinster beräknas tydligare och utgöra en faktor när det gäller investeringsbeslut.

I september 2021 fusioneras bolaget in i Uppsala arenor och fastigheter tillsammans med två systerbolag och personal från Uppsala kommun. Det samslagna bolaget kommer att ha en stark utvecklingskraft och säkerställa kompetens och driftsäkerhet också kopplat till nya stora projekt avseende riskhantering.

Den demografiska utvecklingen och elitidrottens, besökarens och medias krav på interaktivitet sätter en ny nivå på standard i nya anläggningar, som också förväntas överföras i befintliga anläggningar. Äldres möjligheter och preferenser vad gäller fritidsaktiviteter måste också påverka fysisk utformning, teknik och utrustning inom området. Detta behöver mötas genom ökad framförhållning från både hyresgäst och bolag för att så långt som möjligt minska akutåtgärder, ifrågasätta nödvändighet och få med nödvändiga anpassningar och kostnadsökningar i ordinarie underhållsplanering samt i program för investeringar.

Den nödvändiga utvecklingen av digitaliseringen påverkar det nya bolaget och krävs för ytterligare kundnöjdhet. Här behöver det nya bolaget utveckla digitala verktyg för kunderna och arbeta mer digitalt för att vara relevant för kundernas förväntningar. Pandemin har gett goda förutsättningar att arbeta med digitalisering internt och nu bör vi gå framåt även externt gentemot kund. Det nya sammanslagna bolaget kommer att stärka detta arbete betydligt.

Den risk som ligger i förändringar i klimat och väderförhållanden behöver mötas med både bättre styr- och övervakningssystem, miljöeffektiva byggnadsmaterial och metoder, ett helt nytt förhållningssätt vad gäller användning av dricksvatten i verksamhetslokaler, energilagring och effektutjämning.

Uppsala har ett starkt behov att bli energieffektivare då effektkapaciteten i nätet sätter gränser för utbyggnaden. Detta påverkar bolaget direkt med de energikrävande anläggningarna som finns i beståndet. Genom att strategiskt arbeta med energieffektivisering kan detta hanteras.

Samverkan och utbyte mellan dels kommunens förvaltningar, dels med universiteten och branschen i övrigt, måste vara stor för att fånga upp innovativa lösningar, ställa smarta krav i upphandlingar, fortsätta skapa testbäddar och kommunicera framgångsrika exempel.

Samtliga risker är adresserade och åtgärder är vidtagna för att minska konsekvenserna i Sportfastigheters planering, detta ska nu tas med in i Uppsala arenor och fastigheter.

Pågående aktiviteter till den nya organisationen

1. Projektstyrning, systemstöd och arbetssätt – fastighetssystem, system för uppföljning (insikt), överlämningskedjan m.m. (Mål 1).
2. Säkerställa underhållsbehov och läge i hela beståndet. (Mål 1)
3. Bandy etapp 2. (Mål 2)
4. NKI-utvärdering och fortsatta mätningar för förbättringar. (Mål 2)
5. Södra Åstråket och Kap. (Mål 2)
6. Ulva kvarns färdigställande (Mål 2)
7. Fortsatt utveckling rekreativfastigheter och samordning utvecklingsplaner. (Mål 2)
8. Modell för baskalkyl för hyressättning. (Mål 3)
9. Informationshanteringsplanen. (Mål 8)
10. Hantering och utveckling av Samverkan Gränby Sportfält, avtal m.m.
11. Fullfölja påbörjade samtal med UP (Ultimate Performance) angående Gränby sportfält.
12. Start utveckling av Björklunge/Sandviksbadet.
13. Säkerställa fortsatt STUNS-samarbete och projektval.



Sunnerstaasens friluftsområde

JAG SAKNAR SPORTFASTIGHETER!



Mellan 2013 och 2020 ledde Eva Sterte i egenskap av vd Sportfastigheter. I början var hon alldeles själv på kontoret med varken kartor eller detaljplaner till hands. Nära åtta år senare bidrog hon och ytterligare 20 medarbetare till att Uppsala fick ett nytt Studenternas.

MYCKET HAR HÄNT under de åtta år som Eva ledde Sportfastigheter. Utifrån de ägardirektiv som varit rådande tycker Eva att dessa har varit bra och lett bolaget i rätt riktning.

— Vi har haft möjlighet att föreslå förändringar om vi har tyckt att något har varit otydligt och de ändringar vi formulerat om har också gått igenom, berättar Eva.

En av de viktigaste förändringarna som Sportfastigheter lagt fokus på har varit fastighetsunderhåll och att komma upp i en rimlig standard för de fastigheter som bolaget förvaltar.

Fler är dock de förändringar som skett sedan 2013. I begynnelsen var organisationen liten. Eva var nämligen ensam det allra första halvåret. Det innebar att hon fick möjligheten att rekrytera från grunden och därmed också bygga företaget från detsamma. På åtta år växte bemanningen till 26 anställda och omsättningen växte från 35 till 140 miljoner kronor. Utmaningarna längs vägen har varit många.

— Bolagiseringen 2012-2013 gick väldigt fort. Materialet vi fick med oss var mycket påvert och vi fick leta såväl kartor som ritningar och handlingar och lägga flera års arbete på att göra om detaljplaner samt ordna med nya administrativa system. Jag hoppas att man är bättre förberedd inför den nya omorganisationen, säger Eva.

Angående vägval inför framtiden funderar Eva kring det faktum att det i fusionen som Sportfastigheter står inför, inte är samma fokus på underhåll i de nya direktiven.

— För mig har det varit viktigt att hålla isär fastighetsunderhåll och drift från verksamheten. Men nu står man inför att lägga allt i samma bolag vilket gör att verksamhetens behov och kostnader vid exempelvis ett evenemang kommer att trycka undan utrymmet för underhållskostnaderna. Det tror jag är en miss, säger Eva ärligt.

Efter åtta år på vd-posten känner sig Eva sammantaget mycket glad och nöjd med vad Sportfastigheter har åstadkommit.

— Vi har levererat kunskap och vilja helt enkelt. Som företag har vi varit små utan tillgång till strategiska expertfunktioner. Det till trots har vi drivit kunskap kring våra frågor inåt i organisationen till våra beställare. Vi har stöttat och samarbetat och haft ett otroligt tålamod i att åstadkomma riktigt bra lösningar för kommunen och i att vara lyhörda inför politikerna. Vi har vänt och vridit på oss själva och den bemanning vi haft och faktiskt fått fram två stora idrottshallar, ett helt nytt Studenternas och en friidrottsarena av bara farten, säger Eva med värme i rösten.

Inte nog med att Sportfastigheter har lyckats leverera så pass många färdiga objekt. De har därtill varit innovativa när det kommer till exempelvis energibesparingar där besparingar på upp emot 40 procent i enskilda anläggningar har kunnat göras. En av anledningarna till det har varit att Sportfastigheter ligger i framkant när det kommer till samarbeten. Ett exempel är samarbetet med STUNS (Stiftelsen för samverkan mellan universiteten i Uppsala, näringsliv och samhälle) där studenter ges möjlighet att testa innovativa lösningar. Andra exempel är samarbete med alla aktörer på Gränby Sportfält och med hyresgästerna på Ulva kvarn. Det säger mycket om Sportfastigheter som företag tycker Eva och avslutar med att säga att hon saknar såväl företaget som sina medarbetare.



**VI HAR LEVERERAT
KUNSKAP OCH VILJA
HELT ENKELT.**

Eva Sterte



PROFESSIONALITET OCH TILLGÄNGLIGHET



I sin roll som kulturdirektör på Uppsala kommun har Sten Bernhardsson arbetat tillsammans med Sportfastigheter både kring stadens rekreativmiljöer så som Ulva kvarn och Hammarskog och också med Parksnäckan och Studenternas.

FÖR STEN OCH HANS KOLLEGOR på Kulturförvaltningen var det välkommet att Sportfastigheter bildades som bolag 2013. Det innebar en uppskrivning i professionalitet beträffande hur Uppsalas rekreativområden nu tas om hand.

— Det har varit bra för oss att ha Sportfastigheter som dialogpart och de har alltid varit lättillgängliga, både för mig som direktör och för mina medarbetare som jobbat i olika projekt. Från det att bolaget bildades och fram tills idag har vi haft en bra dialog på en konstant nivå. Min uppfattning är vidare att de har förvaltat och tagit hand om fastigheterna på ett bra sätt, säger Sten.

Sten passar också på att betona att Sportfastigheter inte bara har förvaltat fastigheter utan också lagt fokus på att utveckla dem och därtill på ett kostnadseffektivt sätt. Likaså berömmar han det faktum att Sportfastigheter suttit med i kultur- och besöksnäringens utvecklingsledningsgrupp och bidragit på ett mycket positivt sätt.

I form av tidigare vägval nämner Sten vikten av de rekreativfastigheter som företaget förvaltar.

— För mig som jobbar inom den kulturella sektorn är det viktigt att Sportfastigheter i sin kommunikation också trycker på de rekreativ bitarna. Kommunikationen har lite väl ensidigt lagt betoningen på sportdelen. Jag tror att man vinner på att i sin storytelling marknadsföra bägge delarna, förklarar Sten.

— Slutligen ser Sten fram emot att Studenternas potential framöver ska kunna nyttjas också för större kulturevenemang samt i större utsträckning för barn och unga. När pandemin är över vill säga.



DET HAR VARIT BRA FÖR OSS ATT HA SPORTFASTIGHETER SOM DIALOGPART.

Sten Bernhardsson

SPORTFASTIGHETER ÄR HELT FANTASTISKA!



Lotta Triller driver restaurang Brasserie 21 på Studenternas. Att bygga upp en restaurang från start är förenat med många utmaningar. Tillsammans med Sportfastigheter har Lotta känt sig trygg hela vägen.

LOTTA ÄR VÄLKÄND INOM Uppsalas restaurangbransch och driver utöver brasseriet också bistron Klostergatan 5 samt Café Victoria i Botaniska trädgården och Sara Lisa i Linnés Hammarby. Under 2019 deltog de i upphandlingen av Studenternas blivande restaurang och slutade som vinnande aktör

— Upphandlingsförfarandet fungerade mycket bra och från det att vi vann upphandlingen tills att restaurangen invigdes har vi på Triller mat och bröd fått vara med i hela processen, tycka till och komma med idéer. Sportfastigheter har verkligen varit lyhörda och lyssnat och visat att de har velat samarbeta med oss, berättar Lotta entusiastiskt.

Att öppna en restaurang mitt under brinnande pandemi har givetvis varit förenat med stora utmaningar och det senaste året har varit tufft. Lotta tycker att Sportfastigheter även här har varit ett stort stöd och verkligen visat att de velat ha verksamheten välfungerande.

Lotta upplever att samarbetet med Sportfastigheter genomgående präglats av öppenhet. Inledningsvis var dock många detaljer kring restaurangens utformning otydliga. Ritningarna var svåra att förstå och det faktum att en extern storkökskonsult togs in för att skapa restaurangen betydde nödvändigtvis inte de allra bästa lösningarna utifrån Lottas perspektiv

— Vi har fått resonera oss fram vartefter hur till exempel köket skulle fungera. Vi har tillsammans med konsulten fått jämkna och i vissa fall fått avstå från detaljer vi önskat medan andra istället tillkommit. Det planerades till exempel för ett mottagningskök vilket vi ansåg skulle ha varit omöjligt i en lokal för 250 sittande gäster. Det ströks därför men å andra sidan blev köket lite väl litet istället. Dock har det alltid gått att prata med varandra och ingenting har varit omöjligt, säger Lotta och lägger till att samarbetet med Sportfastigheter har blivit tydligare och klarare ju mer tiden gått.

— Det känns nästan som att vi är en del av Sportfastigheter. Vi hjälps åt hela tiden och de har varit och är helt fantastiska samarbetspartners, avslutar Lotta.



DE HAR VARIT LYHÖRDA, LYSSNAT OCH VISAT ATT DE HAR VELAT SAMARBETA.

Lotta Triller



JAG SER PÅ SPORTFASTIGHETER SOM DRIVNA OCH KREATIVA I SITT UPPDRAG



Under fyra års tid var Josefine Åhrman idrotts- och fritidschef på Uppsala kommun. Under denna tid klättrade Uppsala från en fjortonde till en tredje plats i rankingen av Sveriges bästa idrottskommun.

IDROTT LIGGER JOSEFINE VARTM om hjärtat och därför har också samarbetena med Sportfastigheter blivit många.

För Josefine har Sportfastigheters uppdrag varit tydligt i form av ansvaret att utveckla och förvalta stadens idrotts- och rekreationsanläggningar och samarbetet har fungerat bra.

— Jag ser på Sportfastigheter som drivna och kreativa i sitt uppdrag. De har bidragit till goda samarbeten och har varit aktiva i samarbetet mellan dem som bolag och oss som förvaltning. De tog bland annat initiativ till olika samarbetsgrupper mellan olika förvaltningar och intressegrupper, säger Josefine.

Från det att Josefine 2017 påbörjade sin roll som idrotts- och fritidschef har samarbetet med Sportfastigheter utvecklats, och då främst kring arbets- och beställningsprocesser. Tillsammans med Sportfastigheter togs en långsiktig investerings- och lokalförsörjningsplan fram.

— Tack vare det fick vi en långsiktighet i arbetet vilket bidrog till en ökad tydlighet mot vår slutkund. Genom att vi förtydligade arbetsprocesserna minskade vi också risken för dubbelarbete. Under åren förstärkte vi också samarbetet kring invigningar och kundrelationer, berättar Josefine.

På frågan om det också funnits utmaningar längs vägen svarar Josefine att det stundtals funnits viss brist på transparens och insyn mellan beställande förvaltning och Sportfastigheter beträffande nya byggprojekt.

— Det kan bidra till onödiga spekulationer när det kommer till tidplaner, ekonomi och kundrelationer. En ökad transparens blir alltså mitt medskick till Sportfastigheter nu när fusionen är nära förestående, avslutar Josefine.



TACK VARE DET FICK VI EN LÅNGSIKTIGHET I ARBETET.

Josefine Åhrman

EN SPÄNNANDE RESA FRÅN NYSTART TILL NU



Charlotte Skott är näringslivsdirektör på Uppsala kommun och har arbetat tillsammans med Sportfastigheter från 2017 fram till den nu stundande fusionen.

INOM UPPSALA KOMMUN RYMS många bolag och förvaltningar där alla har sin specifika roll. I uppdraget för både förvaltning och bolag ligger att ha goda kunskaper kring sin verksamhet och det är precis vad Charlotte tycker att Sportfastigheter har.

— Sportfastigheter har varit en kugge i vårt stora hjul av kommunala bolag och har varit kunniga inom de sport- och rekreationsfastigheter de förvaltar, säger Charlotte.

Sportfastigheter började som ett litet bolag 2013 och Charlotte tycker att det har varit en spännande resa där bolaget växt snabbt såväl storleks- som kompetensmässigt och där samarbetet har fungerat fint och utvecklats bra. Nu står Sportfastigheter inför en ny era där Charlotte tycker att Uppsala kommun gjort ett viktigt vägval för att med en ny typ av organisation kunna ta sig an kommande utmaningar.

— Det som är viktigt när man förvaltar sport- och rekreationsfastigheter är att kunna balansera bredd kontra elit, den kommersiella idrotten och motionen gentemot den vardagliga. Där har vi sett att vi behöver samverka och organisera oss på ett annat sätt för att nå resultat. I och med det nya stundande arenabolaget har man tagit fasta på det och kan ta sig an framtiden på ett bra sätt och göra avvägningar mellan idrott och kommersiella evenemang samt mellan besökare och Uppsalabornas behov, avslutar Charlotte.



SPORTFASTIGHETER HAR VARIT EN KUGGE I VÅRT STORA HJUL AV KOMMUNALA BOLAG.

Charlotte Skott



SPORTFASTIGHETER VISAR STORT MOD



Via stiftelsen STUNS ansvarar Hans Nyhlén för att skapa samverkan mellan aktörer i syfte att etablera Uppsala som en pilotstad för ny energi- och miljöteknik. Sportfastigheter är ett av de företag som medverkat i STUNS, och det enligt Hans på ett modigt sätt.

I STUNS INGÅR förutom Uppsala kommun också Region Uppsala, Länsstyrelsen, Uppsala universitet, Sveriges lantbruksuniversitet och Handelskammaren i Uppsala. Stuns Energi är en underavdelning till stiftelsen med målet att gå i bräschen för utvecklingen av framtidens miljö- och energilösningar, genom samarbeten med såväl företag som startups, studenter och forskare.

När Hans ombeds beskriva samarbetet med Sportfastigheter säger han att han ser en organisation som växt och ständigt visat stort mod.

— Sportfastigheter har alltid varit framåtutvecklade och öppna för nya initiativ. Vi har främst arbetat tillsammans i olika studentprojekt och en del av dem med en rätt så radikal karaktär. I min mening är det modigt av ett företag att gå in och verkligen våga testa ett pilotprojekt på riktigt och sedan ta det hela vägen till handling. Det är inte alla organisationer som vågar göra det. Sportfastigheter gjorde det med resultatet att vi fick en världsunik installation i Uppsala, säger Hans.

Det speciella projekt Hans syftar på är den konstgräsplan som lades med en helt ny teknik på Stenhagens IP, och som det inte fanns någon av i världen tidigare. Projektet resulterade i en plan som är spelbar året runt, och det utan uppvärmning – miljövänligt och ekonomiskt hållbart med andra ord.

Hans tycker att samarbetet med Sportfastigheter genomgående fungerat bra men att det fördjupats ytterligare sedan man förstärkte företaget med en hållbarhetsstrategi.

— På så sätt har vi fått en sparringpartner och också kunnat sätta nya studentprojekt, säger Hans och lägger till att Sportfastigheter har varit duktiga på att bredda sitt hållbarhetsarbete till att inte bara gälla en ekologisk aspekt utan också en social sådan.

— Hållbarhet är mer än bara minskade koldioxidutsläpp och Sportfastigheter ser till det. Vi har till exempel haft antropologi- och etnologistudenter

som intervjuat besökare på de olika sport- och rekreationsanläggningarna beträffande upplevd trygghet. Det är ett gott exempel på social hållbarhet, förklarar Hans.

Sportfastigheters breda portfölj av anläggningar har bidragit till att samarbetet med STUNS kontinuerligt har kunnat utvecklas. En mångfald av olika typer av anläggningar, från stora arenor till glasskiosker, underlättar arbetet med främjandet av ny energi- och miljöteknik. Ibland passar ett startupföretags teknik större arenor och ibland är tekniken av sådan karaktär att den bättre kan provas i mindre skala. Sportfastigheter har också varit den mest delaktiga organisationen vid utformandet av det nya intraprenörskapsprogrammet STUNS Academy.

Utmaningar har givetvis funnits genom åren av samarbete men Hans menar att det handlar mer om utmaningar i hur man egentligen bäst ska jobba för att främja ny miljö och teknik och hur man får offentliga och privata aktörer att vilja satsa och förstå att det är en bra väg framåt.

— Här ser jag Sportfastigheter som en förebild som just vågat satsa så på våra projekt. Så som deras kultur har utvecklats de senaste åren, hur man tagit sig an dialoger och samarbeten utanför bolaget, så kommer de att ha en stor och viktig roll att spela i det nya Uppsala kommun Arenor och fastigheter, avslutar Hans.



**DET ÄR MODIGT
AV ETT FÖRETAG ATT
GÅ IN OCH VERKLIGEN
VÅGA TESTA.**

Hans Nyhlén

FINANSIELLA FAKTA



Nyckeltal

	2021-01-01 - 2021-07-31	2020	2019	2018	2017
Totala intäkter	89 660	151 792*	118 799*	83 890	66 706
Nettoomsättning	86 437	136 135	95 631	72 662	56 945
Resultat efter finansiella poster	5 104	8 767	261	2 036	-3 132
Balansomslutning	1 746 566	1 722 370	1 614 052	1 025 570	735 957
Antal anställda (medeltal)	28	25	21	18	14
Justerat eget kapital	kan ännu ej beräknas	57 797	44 988	43 154	46 458
Rörelseresultat	16 320	28 026	16 652	14 047	5 350
Hysesintäkter Uppsala kommun	80 356	131 267	94 998	72 259	56 531
Hysesintäkter externa	6 081	4 868	633	403	414
Direktavkastning	3,9%	6,2%	6,3%	8,1%	6,7%
Kassaflöde	-	57 290	33 082	23 556	22 513
Soliditet	3,6%	3,4%	2,8%	3,8%	6,3%
Belåningsgrad	109,8%	107,0%	168,2%	209,0%	156,0%
Uthyrningsbar yta	76 600 m ²	76 600 m ²	51 600 m ²	48 600 m ²	45 500 m ²
Vakansgrad		7%	1%	1%	1%

Ovan angivna nyckeltal definieras.

- Rörelsens totala intäkter 2020 blev 151,8 mkr jämfört med 118,8 mkr 2019. Den huvudsakliga intäktsökningen på ca 33 mkr beror på helårseffekten av intäkter från nya och tillbyggda anläggningar.

Direktavkastning %	Driftnetto exklusive påverkan av fastighetsförsäljning i procent av fastigheternas bokförda värde
Kassaflöde mkr	Från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital enligt kassaflödesanalysen
Soliditet %	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
Belåningsgrad %	Summa fastighetslån enligt balansräkningen i procent av bokförda värden
Uthyrningsbar yta	Den totala uthyrningsbara bruksarean i tusen m ²
Vakansgrad	Outhyrda lokalytor i procent av total uthyrningsbar yta
Justerat eget kapital	Eget kapital +78% av obeskattade reserver

Resultaträkning

	Utfall 2101-2107	Budget 2101-2107	Prognos 1 2101-2107	Budget 2021	Prognos T1 2021
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning intern	80 356	81 813	80 455	141 729	140 777
Nettoomsättning extern	6 081	8 393	7 164	16 918	13 059
Övriga rörelseintäkter intern	346		131	0	131
Övriga rörelseintäkter extern	1 453	163	1 081	0	1 073
Aktiverat arbete för egen räkning	1 424	1 434	1 424	4 301	4 272
Summa rörelsens intäkter	89 660	91 803	90 255	162 948	159 312
Drift- och underhållskostnader					
Skötsel	-4 973	-3 163	-4 918	-5 718	-7 968
Reparation	-2 688	-610	-1 069	-1 252	-2 186
Underhåll	-850	-4 042	-1 764	-8 542	-8 176
Uppvärmning, el, vatten	-8 928	-9 977	-9 028	-19 307	-16 521
Övrigt	-1 380	-1 117	-776	-3 717	-3 515
Summa drift- och underhållskostnader	-18 819	-18 909	-17 555	-38 536	-38 366
Driftnetto	70 841	72 894	72 700	124 412	120 946
Övriga kostnader					
	0			0	0
Summa övriga kostnader	0	0	0	0	0
Administrativa kostnader					
Lönekostnader	-14 561	-15 725	-14 213	-26 045	-23 166
Övriga administrativa kostnader	-3 542	-4 833	-4 111	-8 364	-8 009
Summa administrativa kostnader	-18 103	-20 558	-18 324	-34 409	-31 175
EBITDA	52 738	52 336	54 376	90 003	89 771
EBITDA margina %	59%	57%	60%	55%	56%
Av- och nedskrivningar					
	-36 418	-38 692	-38 802	-68 091	-68 377
Summa avskrivningar	-36 418	-38 692	-38 802	-68 091	-68 377
Rörelseresultat	16 320	13 644	15 574	21 912	21 394
Finansnetto					
	-11 216	-11 313	-10 990	-19 394	-18 742
Summa finansnetto	-11 216	-11 313	-10 990	-19 394	-18 742
Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt	5 104	2 331	4 584	2 518	2 652
Investeringar					
	35 653	268 812	268 812	178 046	115 441

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Förvaltning eller nämnd eller enhet
Sport-och rekreationsfastigheter AB

Handläggare:
Karín Buzzi-Donato och Joakim Palestro

Datum: 2021-08-26
Diarienummer:

Version/DokumentID:

Bolagsstyrningsrapport

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB

År 2021

Innehåll

Allmänt om bolaget	3
Styrelsens arbete under kalenderåret.....	3
Valberedning	3
Styrelseledamöter/styrelsens sammansättning.....	3
Styrelsens arbetsordning	5
Redogörelse för styrelsearbetet 202108	5
Styrelsens och verkställande direktörens utvärdering	6
Arvodering av styrelsen.....	6
Verkställande direktören	6
Revisorer	7
Efterlevnad av styrande direktiv.....	7
Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet	7
Efterlevnad av de kommunala befogenheterna	8
Efterlevnad specifika ägardirektiv.....	8
Efterlevnad styrdokument.....	8
Internkontroll	9
Kontrollmiljö	9
Riskbedömning och kontrollaktiviteter.....	9
Uppföljning	11
Behandling av bolagsstyrningsrapporten.....	12

Allmänt om bolaget

Sedan 1 januari 2021 ägs 100% av aktierna i bolaget av Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB inför den kommande fusionen i september 2021.

Bolaget är verksam inom fastighetsbranschen med förvaltning, nybyggnation och utveckling inom områdena idrott, fritid, rekreation och evenemang. Den geografiska marknaden är Uppsala kommun. Inom det segmentet och den geografiska marknaden är Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB, den största aktören i Uppsala och ska sikta på att nyttja bredden i beståndet.

Bolaget äger fastigheter för fritids- och rekreationsverksamheter i och utanför centrala Uppsala liksom idrottsanläggningar av skilda slag, från naturgräsplaner i ytterområden till sporthallar och större idrottsanläggningar i innerstan, inklusive arenor.

Bolagsstyrningen utgår från den svenska aktiebolagslagen, kommunallagen samt de direktiv som Uppsala kommuns fullmäktige lämnat såsom generella och specifika ägardirektiv.

Erik Björkman (S)	ledamot	2020-09-01
Peter Eklund(M)	ledamot	2019-01-01
Lars Göransson (KD)	ledamot	2019-01-01
Jenny Jansson (V)	ledamot	2019-01-01
<i>Ersättare</i>		
Emilia Elming (S)		2019-01-01
Lena Wallheim (MP)		2019-01-01
Inger Söderberg (M)		2019-01-01
Kenny Jonsson (C)		2019-01-01
Tobias Nordqvist (V)		2019-11-04

Styrelsens arbete under kalenderåret

Valberedning

Uppsala kommuns valberedning är ett politiskt tillsatt organ som förbereder och lämnar förslag på vilka ledamöter och ersättare som ska väljas till nämnder, styrelser och andra uppdrag inom kommunen. Det är kommunfullmäktige som sedan beslutar om vilka som ska ha de olika uppdragen. Kommunfullmäktige har ensamrätten att utse styrelseledamöterna i kommunala bolag. Styrelseledamöterna och ersättare utgörs av politiska partiers representanter.

Styrelseledamöter/styrelsens sammansättning

Styrelsen för Sport-och rekreationsfastigheter AB består av 7 ordinarie ledamöter och 5 suppleanter. Styrelsen har inom sig utsett ett planeringsutskott med ordförande, vice ordf och VD för att planera agenda och beslutsunderlag. Verkställande direktören (VD) deltar i samtliga styrelsemöten. Därutöver deltar administrativ chef som sekreterare, samt föredragande, oftast i form av avdelningscheferna samt projektledare för stora projekt. Under perioden 2021-01-01 till 2021-08-31 bestod styrelsen av följande personer:

Styrelsemedlemmar		Tillträdesdatum
Mats Dafnäs (L)	ordförande	2019-01-01
Curt Malmenstedt(C)	1:e vice ordförande	2019-01-01
Birgitta Svensson(S)	ledamot	2019-01-01
Joakim Palestro (S)	ledamot	2019-01-01 – 2020-08-31

Närvaron vid styrelsemötena har varit enligt följande:

Namn och efternamn	Parti	Funktion	21/01	25/02	25/03	22/04	27/05	22/06	28/06	08/07	26/08	Närvaro
Mats Dafnäs	L	Ordförande	X	X	X	X	X	X	X	X	X	100 %
Curt Malmenstedt	C	1 vice ordförande	X	X	X	X	X	X	X	X	X	100 %
Birgitta Svensson	S	Ordinarie	X	X	X	X	X				X	67 %
Erik Björkman	S	Ordinarie	X	X	X	X	X				X	67 %
Peter Eklund	M	Ordinarie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	100 %
Lars Göransson	KD	Ordinarie	X	X	X		X § 52-58,62				X	67 %
Jenny Jansson	V	Ordinarie	X	X	X	X	X	X	X		X	89 %
Emilia Elming	S	Suppleant		X		X	X	X	X		X	67 %
Lena Wallheim	MP	Suppleant	X	X	X	X	X			X	X	78 %
Inger Söderberg	M	Suppleant	X	X	X	X	X	X	X	X	X	100 %
Kenny Jonsson	C	Suppleant	X	X	X		X	X	X	X	X	89 %
Tobias Nordqvist	V	Suppleant	X	X	X	X		X			x	67 %

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen är ansvarig inför aktieägarna för organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen skall fortlöpande kontrollera bolagets och i förekommande fall koncernens ekonomiska situation. Styrelsens ordförande skall leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör de uppgifter som aktiebolagslagen och bolagsordningen föreskriver. Vid kalenderårets första styrelsemöte fastställer styrelsen för Sport-och rekreationsfastigheter AB årligen en arbetsordning med instruktioner avseende arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktören samt instruktioner för ekonomisk rapportering. Styrelsens arbetsordning reglerar sekretess och intressekonflikter för ledamöterna. Styrelsen kallas till minst sju ordinarie sammanträden.

Sammanträdena koordineras i den mån det är möjligt till tidpunkterna för ekonomisk rapportering och ordinarie bolagsstämma samt inför föreliggande bolagsfusion.

Auktoriserad revisor respektive lekmannarevisorer har möjlighet att delta vid minst ett styrelsesammanträde och vid detta tillfälle redogöra för bokslutsrevisionen. Styrelsen genomför en årlig utvärdering av sitt arbete samt verkställande direktörens insatser i enlighet med Uppsala kommuns ägarpolicy.

Redogörelse för styrelsearbetet 2021

Under 2021 har styrelsen haft 8 ordinarie sammanträden och två extrainsatta sammanträden. Covid-19 har påverkat styrelsearbetet på så vis att fysiska möten ersatts först av delvis digitala möten sedan helt digitala. Styrelsearbetet har följt regeringens och Uppsala kommuns rekommenderade restriktioner. Den 14 april hölls årsstämman avseende räkenskapsår 2020. Sekreterare har varit Karin Buzzi Donato, Ekonomi- och administrativ chef i bolaget.

Styrelsen har behandlat följande fasta punkter. Följande ärenden har behandlats under perioden januari – juni:

- Bolagsstyrningsrapport
- Styrelsens interna arbete
- Ettårig verksamhetsplan
- Planeringsunderlag till budget inklusive investeringsplan
- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Attestinstruktion
- Årsbokslut, årsredovisning samt vinstdisposition
- Uppföljning av internkontrollplan
- Revisorernas årsrapport
- Fastställande av tid för ordinarie bolagsstämma
- Delårsrapport inklusive verksamhetsuppföljning (prognos 1)
- VD-rapport

Under perioden juli – augusti:

- Ekonomisk månadsrapport (augusti)
- VD-rapport

Styrelsen har fattat beslut och delgivits information i följande ärenden som uppkommit under året:

- Upphandling nytt fastighetssystem
- Solcellstrategi
- Marknad/Uthyrningsläget (info)
- Projektrapporter för större projekt
- Försäljningsärenden fastighet/byggrätt/markanvisningsavtal
- Underhållsplaner (info)
- Upphandling nytt fastighetssystem (info)
- Entreprenadformer och upphandlingsformer, forts.
- Samverkansavtal Gränby sportfält
- Upphandling av multihus i Rosendal
- Upphandlingsform för Uppsala isarena
- Justerad tidplan för Uppsala isarena
- Ekonomisk slutkostnadsprognos för Studenternas fotbollsarena och kommersiella lokaler
- Projektkartläggning av investeringsprojektet Studenternas fotbollsarena och kommersiella lokaler
- Godkännande av bolagsfusion, inklusive fusionsplan till Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB
- Bolagets hållbarhetsanvisningar
- Förlikning om flytt av paviljonger mellan Uppsala BoIS, UNIK och bolaget
- Försäljningsärende om byggrätt på Studenternas torg
- VD rekrytering till Uppsala kommun Arenor och fastigheter

Inför varje ordinarie sammanträde delges styrelsen en VD rapport om bolagets aktuella utveckling, pågående anläggningsprojekt, HR- och administrationsärenden, händelser inom förvaltningen, miljöprojekt, hållbarhetsfrågor, kommunikation och försäljning mm.

Styrelsens och verkställande direktörens utvärdering

Ingen utvärdering av styrelsen eller verkställande direktörens arbete har genomförts 2021 då bolaget genomför en bolagsfusion.

Arvodering av styrelsen

Beslut om arvodering av styrelsen fattas av Uppsala kommunfullmäktige och bolaget följer de angivna ramarna för arvodesersättning.

Verkställande direktören

Verkställande direktören (VD) leder verksamheten i Sport-och rekreationsfastigheter AB inom de ramar som styrelsen lagt fast. Bolagets VD är anställd av Sport-och rekreationsfastigheter AB.

Allmänna regler för hur verkställande direktören (VD) ska utföra sitt arbete framgår av aktiebolagslagen, bolagsordningen, sekretesslagen och ägardirektiv enligt Uppsala kommuns "Riktlinjer för bolagsstyrning inom Uppsala Stadhuskoncern". Förutom de allmänna reglerna tillkommer instruktioner antagna av styrelsen. VD tar fram informationsbeslutsunderlag inför styrelsemöten, är föredragande samt

ger motiverade förslag till beslut. VD leder bolagets arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledande befattningshavare.

Ledande befattningshavare/bolagets ledningsgrupp har under 2021 bestått av följande personer:

Joakim Palestro, Tf VD	från och med 2020-10-01
Conny Niklasson, projektchef	från och med 2013-08-12
Kurt Geschwindt, fastighetschef	från och med 2017-12-01
Karin Buzzi Donato, ek och adm chef	från och med 2017-10-01
Magnus Lohe, chef mkd o utv	från och med 2018-03-01

Revisorer

Bolagets externa revisorer upphandlas av moderbolaget. Lekmannarevisorerna utses av kommunfullmäktige. Ordinarie revision av bolaget sker i samband med årsboksut för Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB.

Efterlevnad av styrande direktiv

Efterlevnad av det fastställda kommunala ändamålet

I bolagsordningen anges att Sport-och rekreationsfastigheter AB ska

- tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och mark för de fritids-, sport-, evenemangs- och rekreationsverksamheter och anläggningar som bedrivs inom Uppsala kommun, samt därmed jämförlig verksamhet.
- förvärva, avyttra, äga, i egen regi bebygga och förvalta fastigheter och tomträtt för uthyrning av lokaler och mark huvudsakligen för fritids-, sport-, evenemangs- och rekreationsverksamhet. Bolaget kan därvid bidra till bästa möjliga nyttjande av den samlade fasta egendom, tomträtter och lokaler som används i alla de verksamheter som Uppsala kommun bedriver. Efter erhållande av Uppsala kommunfullmäktiges godkännande kan bolaget, för att främja ovan angivna ändamål, äga aktier eller andelar i andra företag.
- bedriva verksamheten, med beaktande av de kommunalrättsliga principerna i kommunallagen (2017:725) i syfte att uppfylla verksamhetsmålet. Vid bolagets likvidation ska bolagets vinst och behållna tillgångar tillfalla aktieägarna.

(Ändamålsparagrafen är ändrad vid extra bolagstämma 2019-11-20)

Bolaget är vidare skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare, via beslut av Mål & Budget för kommande 3-årsperiod. Uppdragen är dels generella för alla förvaltningar och bolag, dels mera specifikt riktade mot bolaget. Verksamheten skall bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe. Uppdragen är inarbetade i bolagets affärsplan och verkställs årsvis genom verksamhetsplanen.

Bolaget följer det kommunala ändamålet såväl som ägardirektiv och uppdrag fastställda av Uppsala kommunfullmäktige. Inga avsteg har skett under året.

Efterlevnad av de kommunala befogenheterna

Lokaliseringsprincipen

Sport-och rekreationsfastigheter AB följer lokaliseringsprincipen då bolagets alla fastigheter finns inom Uppsala kommuns geografiska område.

Likställighetsprincipen

Sport-och rekreationsfastigheter AB iakttar likabehandlingsprincipen och behandlar alla hyresgäster lika utifrån marknadsanpassade villkor vid såväl hyressättning av lokaler och annan upplåtelse av lokal, byggnad och mark.

Självkostnadsprincipen

Sport-och rekreationsfastigheter AB tillämpar, i enlighet med de specifika ägardirektiven, marknadsanpassade villkor vid hyressättning av lokaler och vid annan upplåtelse av lokal, byggnad eller mark. Vid fastighetsförsäljningar anlitas fastighetsmäklare för affärsmässig försäljning på öppna marknaden men gentemot medborgarna ska bolagets verksamhet bedrivas med självkostnadsprincipen som grund.

Efterlevnad specifika ägardirektiv

Sport-och rekreationsfastigheter AB har under 2021 följt de specifika ägardirektiven som kommunfullmäktige beslutade om i november 2020 och som gäller från och med den 1 januari 2021.

Sport-och rekreationsfastigheter AB har i av styrelsen beslutad Affärsplan 2020-2023 och verksamhetsplan 2021 säkerställt att såväl de generella som de specifika ägardirektiven ska uppfyllas. Affärsplan och verksamhetsplan följs upp i samband med kvartalsboksluten i april, september samt i bokslutet.

Efterlevnad styrdokument

Sport-och rekreationsfastigheter AB efterlever de styrdokument som är tillämpliga för Sport-och rekreationsfastigheter AB eller dess uppdrag. Bolagsstyrningen i Sport-och rekreationsfastigheter AB utgår från aktiebolagslagen och kommunallagen. Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) har utarbetat Principer för styrning av kommun- och landstingsägda företag, ett dokument som bygger på Svensk kod för bolagsstyrning, och som syftar till att lyfta fram betydelsen av styrning för legitimitet, ändamålsenlighet och effektivitet i kommun- och landstingsägda bolag. Sport-och rekreationsfastigheter AB följer dessa principer.

Bolagets verksamhet styrs utöver ovanstående av följande dokument:

- av kommunfullmäktige fastställda inriktningsmål och uppdrag i Mål och budget
- Ägarpolicy och övriga styrdokument
- Ägardirektiv och uppdrag
- Aktuella lagar och föreskrifter

Dokumentet betecknas som förutsättningarna för bolagets verksamhet och arbetas in i den årliga affärsplanen.

Internkontroll

Styrning och kontroll av verksamheten ingår i Sport- och rekreationsfastigheter AB verksamhetsstyrning och ledningssystem. Den interna kontrollen utgår från Uppsala kommuns policy för intern kontroll och ska se till att verksamheten bedrivs i linje med denna samt med bolagets egna uppsatta mål, styr- och policydokument.

Internkontroll är en process som syftar till att följande mål uppnås:

- Ändamålsenlig, kostnadseffektiv och säker verksamhet
- Tillförlitlig ekonomisk och finansiell rapportering och information
- Efterlevnad av tillämpliga lagar och föreskrifter m.m

Styrelsen ansvarar för den interna kontrollen inom verksamhetsområdet med utgångspunkt i beslut fattade av kommunfullmäktige och kommunstyrelsen.

Verkställande direktör ansvarar för att i enlighet med policyn utforma konkreta och lokala regler och anvisningar för att upprätthålla en god internkontroll. Dessa regler ska antas av styrelse. Verkställande direktören avrapporterar löpande till styrelsen om hur den interna kontrollen fungerar.

Kontrollmiljö

I styrelsens arbetsordning och instruktioner för verkställande direktören säkerställs en tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Styrelsen har vidare fastställt ett antal grundläggande policyer och andra styrdokument av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Här ingår bland annat beslutsordning och delegationer för olika befattningshavare.

Bolagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen utifrån fastställda rutiner.

Det finns fem stycken kontrollområden:

- Verksamhetskontroller
- Kontroller av system och rutiner
- Kontroll av efterlevnad av regler, policyer och beslut
- Finansiell kontroll
- Kontroll avseende oegentligheter, mutor och jäv

Styrning och kontroll av verksamheten hanteras inom ramen för bolagets verksamhetsstyrning. Sport- och rekreationsfastigheter AB har i sin affärsplan integrerat genomförd riskbedömning och internkontrollplan för att möjliggöra för bolaget att uppnå fullmäktiges respektive styrelsens mål och uppdrag.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Inför genomförandet av riskanalys har ”röda flaggor” för verksamheten identifierats i samband med bolagets årliga omvärldsanalys och affärsplanearbete. Riskanalys för nästkommande år genomförs innevarande år.

Riskanalys genomförs för de riskfaktorer som bedöms kunna påverka möjligheterna att nå bolagets uppsatta mål. Uppsala kommun har fyra övergripande riskkategorier:

- Strategiska risker
- Operativa risker
- Finansiella risker
- Efterlevnadsrisker

Strategiska risker

De strategiska riskerna karaktäriseras främst av att de är risker som påverkas av yttre faktorer och omvärldsförändringar som bolaget som organisation endast har ett begränsat inflytande över, t.ex. demografiska förändringar.

Exempel på underkategorier är:

- Omvärldsrisker
- Miljörisker, t.ex. kopplat till klimatförändringar som värmeböljor, översvämningar
- Krig och flyktingströmmar
- Social oro
- Politiska beslut utanför kommunen
- Infrastrukturella risker
- Risk för olyckor, t.ex. utsläpp och brand

Operativa risker

Operativa risker avser risker relaterade till effektiviteten i verksamheten. Dessa risker är framförallt interna. Exempel på områden som operativa risker kopplas till är IT-system, säkerhet och produktion av varor och tjänster. Exempel på risker kan vara avbrott i olika system och skador på utrustning.

Exempel på underkategorier är:

- IT-baserade risker
- Risk för handhavandefel
- Säkerhetsrisker i tjänsteutövningen
- Organisation, ledning och styrning

Finansiella risker

Finansiella risker avser både externa risker såsom valuta-, ränte- och kreditrisker och interna risker, relaterade till styrning och kontroll av den finansiella verksamheten.

Exempel på underkategorier är:

- Redovisningsrisker
- Risk för handhavandefel

Efterlevnadsrisker

Kommunen ska följa gällande författningar och interna styrdokument. Efterlevnadsrisker avser risker relaterade till att regelverken inte följs.

Exempel på underkategorier är:

- Legala risker
- Rättssäkerhet
- Risker för förtroendeskada
- Mutor och jäv

Värdering av riskerna genomförs av chefs- och ledningsgrupp. För varje risk framgår definition och exempel. Riskerna graderas utifrån konsekvens och sannolikhet.

Styrelsen tar beslut om vilka väsentliga risker som ska lyftas till den interna kontrollplanen, samt om det finns lågt värderade risker som också behöver behandlas i den interna kontrollplanen.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som bolagsledningen lämnar. Arbetet innefattar bland annat att säkerställa att åtgärder vidtas rörande de brister och förslag till åtgärder som framkommit vid den interna kontrollen och externa revisionen.

Åtgärder för att minska sannolikheten för, samt konsekvenser av, identifierade risker följs upp löpande samt vid behov vid interna revisioner.

Löpande styrelsebehandling av bolagets identifierade hot och risker

Årsplanering		
När	Vad	Hur
Feb mötet	Styrning Nuläge väsentliga hot o risker	Genomgång av hur rutinerna för styrning ser ut, rapportering av nuläget för väsentliga risker
Mar mötet	Uppföljning Nuläge väsentliga hot o risker	Genomgång av hur rutinerna för Uppföljning ser ut, rapportering av nuläget för väsentliga risker
Maj mötet	Administration Nuläge väsentliga hot o risker	Genomgång av hur rutinerna för Administration ser ut, rapportering av nuläget för väsentliga risker
Jun mötet	Information och kommunikation Nuläge väsentliga hot o risker	Genomgång av hur rutinerna för Information och kommunikation ser ut, rapportering av nuläget för väsentliga risker
Sept mötet	Fastighetsteknisk risk Nuläge väsentliga hot o risker	Genomgång av hur rutinerna för Fastighetsteknisk risk ser ut, rapportering av nuläget för väsentliga risker
Okt mötet	Projektrisker Nuläge väsentliga hot o risker	Genomgång av hur rutinerna för Projektrisker ser ut, rapportering av nuläget för väsentliga risker
Nov mötet	Väsentliga risker och hot Nuläge väsentliga hot o risker	Genomgång av hur rutinerna för Väsentliga hot och risker identifierade i affärsplanen ser ut.
Dec mötet	Genomgång internkontrollplanen för kommande år	Genomgång av Internkontrollplanen nya året, rapportering av nuläget för väsentliga risker

I juni, 2019-06-18, beslutade styrelsen att uppföljning av bolagets identifierade hot och risker ska ske löpande över året, enligt Årsplanering ovan vilket implementerades direkt och har följts under både 2020 och 2021.

IK-planen för 2021 beslutades på styrelsemötet den 17 dec 2020.

Lekmannarevisorernas granskning av bolagetsstyrelsens förvaltning och genomförande av verksamheten enligt kommunallagen kapitel 12 och aktiebolagslagen kapitel 10, utmynnade i en rapport med endast godkända punkter för 2020.

Behandling av bolagsstyrningsrapporten

Föreliggande bolagsstyrningsrapport för år 2021 kommer att styrelsebehandlas den 26 augusti 2021 och kommer att tillställas Uppsala kommuns Arenors och fastigheters årsstämma för beslut.

Styrelsen

Uppsala 2021-08-31



Mats Dafnäs
Ordförande



Curt Malmenstedt
Vice ordförande



Peter Eklund
ledamot



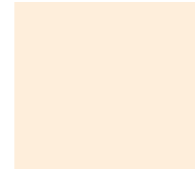
Lars Göransson
ledamot



Jenny Jansson
ledamot



Birgitta Svenson
ledamot



Erik Björkman
ledamot



Emilia Elming
suppleant



Inger Söderberg
suppleant



Lena Wallheim
suppleant



Tobias Nordquist
suppleant



Kenny Jonsson
suppleant



Kap aktivitetsområde



Uppsala friidrottsarena



Fjällnora friluftsområde



Ulva kvarn



Kap aktivitetsområde

Uppsala kommun Sport- och rekreationsfastigheter AB

Sjukhusvägen 12K, 753 75 Uppsala

E-post: info@sportfastigheter.se

www.sportfastigheter.se



sportfastigheter