

Årsredovisning 2023



Välkommen tillbaka!



Hållbarhet och samarbeten i fokus

Upplands-Brohus fortsätter ta steg i det löpande arbetet med hållbarhet. Ekonomiskt går vi starkt, socialt ser vi en fortsatt ökning av upplevd trygghet och miljömässigt gör vi ständiga förbättringar. I vår utveckling är vi inte ensamma, utan gläds åt många framgångsrika samarbeten.

Några ord om omvärlden

Vi är alla medvetna om den oroliga tid vi lever i. Krig pågår, världsekonomin svajar och på hemmaplan har vi våra egna problem att brottas med. Det är faktorer som i olika grad har påverkat den uppgift vi på Upplands-Brohus har – att tillhandahålla bra bostäder utifrån engagemang, affärsmässighet och omtanke.

Kort om årets siffror

Resultatet för året blev cirka 15 mnkr och vinsten 268 tkr. Soliditeten ligger på en stabil nivå, strax över 24%. Likvida medel vid årets slut var 129 mnkr.

Marknadsvärdet för hela beståndet var nästan identiskt med föregående år och uppgick till 2 697 mnkr, eller 16 422 kr utslaget per kvm. Bokfört värde uppgår till 1 189 mnkr, motsvarande 7 308 kr per kvm.

Antalet lägenheter i vårt bestånd är oförändrat 2 120 med en sammanlagd bostadsyta på drygt 138 000 kvm. Tillsammans med lokalytan på 24 000 kvm uppgår den totala ytan till 162 000 kvm. Vakansgraden landade på 3,1% vilket är något högre än förra året. En effekt av ett ökat behov av evakueringsbostäder i samband med ett omfattande renoveringsprojekt på Fasanstigen.

Renoveringsprojektet har även lett till en ökning av den interna omflyttningen på 2,7%, då hyresgäster erbjudits annat boende på Fasanstigen eller inom vårt bestånd.

Tryggt boende högt på dagordningen

Att känna sig trygg i sitt hem och närområde är helt avgörande för att våra hyresgäster ska trivas. Glädjande nog visar våra löpande hyresgästundersökningar att den upplevda tryggheten fortsätter öka. Till grund för den positiva utvecklingen ligger ett fortlöpande och långsiktigt arbete som omfattar en rad olika aktiviteter och projekt.

- Att motverka oriktiga hyresförhållanden och störningar i våra områden är något vi arbetat länge med i samarbete med socialtjänsten.
- Vårt samarbete med Kvinnojouren Anna har pågått i många år, där vi stöttar med skyddat boende för utsatta kvinnor och barn.
- Huskurage är ett verktyg vi initierat för att uppmuntra grannar att notera om något inte står rätt till i närområdet.
- Vi samarbetar bland annat genom vår BID, Bro Utveckling, med polis, näringsliv, föreningsliv och fastighetsägare för att öka tryggheten i Bro.

Men det tål att upprepas, trygghet kan bara skapas genom ett ständigt pågående och aktivt arbete i nära samarbete med andra aktörer – och inte minst, hyresgästerna.

Klimatneutralt bolag 2030

Kommunen strävar efter att vara en klimatneutral organisation som ska halvera sina egna klimatutsläpp till år 2030. Det framgår av den nya miljö- och klimatstrategi som antogs under året. Som ett led i denna har vi satt upp egna mål, infört nya rutiner och redan kommit en bit på vägen.

- Vi är sedan 2019 miljödiplomerade tillsammans med kommunen.
- Vi köper bara förnybar el märkt *bra miljöval*.
- Nästan alla fastigheter värms med fjärrvärme eller bergvärme.
- Vi använder *byggvarubedömningen* vid ny- och ombyggnation för att bygga hållbart.
- I nybyggnadsprojektet Kokillsbacken ska solceller installeras och fastigheten kommer att Svanenmärkas.
- Återbruk och energibesparing kommer att genomsyra det pågående renoveringsprojektet på Fasanstigen.

En framtidssblick

Vi står inför stora men inspirerande utmaningar de närmaste åren. En av de största är miljöprogramrenoveringen av 258 lägenheter på Fasanstigen i Bro som startades våren 2023. Det är ett stort ROT-uppdrag som omfattar stambyten, invändig renovering samt energieffektivisering och beräknas vara klart under 2026.

Byggnationen av 148 lägenheter i attraktivt läge på Kokillsbacken i Kungsängen pågår för fullt. Lägenheterna, som får utsikt över Mälaren, beräknas stå klara för inflyttning under första halvan av 2025. Utöver renoveringen på Fasanstigen lägger vi stora resurser på Bro. *Omdaning Bro* är ett samarbetsprojekt med inriktning på stadsutveckling med flera aktörer inblandade. Det samma gäller *Bro Utveckling* som syftar till att skapa trygghet och öka den sociala hållbarheten.

Sammanfattningsvis har vi gott om intressanta projekt framför oss. Dem tar vi oss an med nyfikenhet, upprullade skjortärmar och i nära samarbete med övriga aktörer i kommunen.



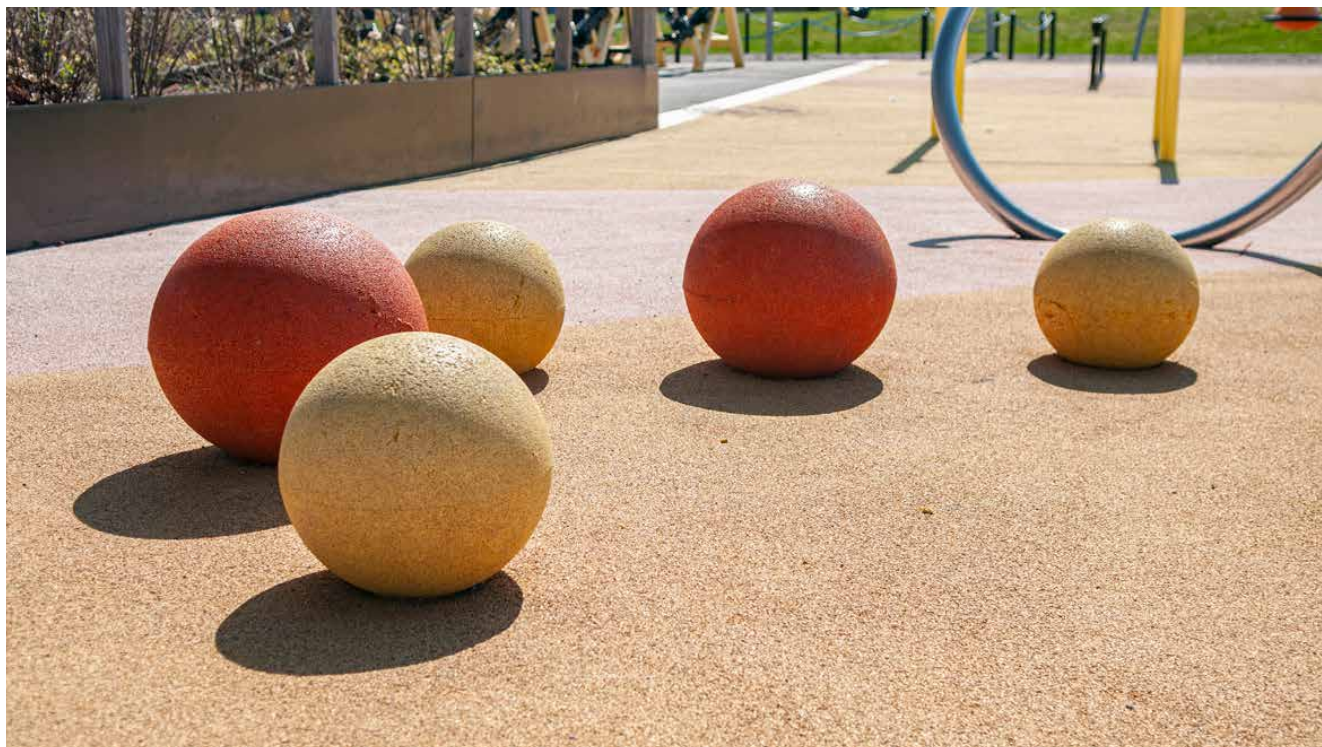
Kungsängen 1 juni 2024

ANN HERMANSSON ALM
Verkställande direktör
AB Upplands-Brohus



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB Upplands-Brohus avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.



Information om verksamheten

AB Upplands-Brohus är ett av Upplands-Bro Kommunföretag AB helägt bostadsföretag och medlem i Sveriges allmännyttan.

AB Upplands-Brohus ingår i en koncern. Moderbolaget, Upplands-Bro Kommunföretag AB, ägs till 100 procent av Upplands-Bro kommun. I koncernen ingår även systerbolaget Upplands-Bro Kommun-

fastigheter AB. Upplands-Brohus säljer tjänster i form av teknisk och administrativ förvaltning till systerbolaget.

Bolaget styrs av en styrelse vald av kommunfullmäktige i Uppland-Bro kommun och speglar den politiska mandatfördelningen i kommunen. Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs på ett år i taget.

AB Upplands-Brohus äger och förvaltar 2 120

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	246 434	240 848	238 222	227 060	212 909
Resultat efter finansiella poster	15 080	29 131	36 327	30 317	21 499
Balansomslutning	1 443 882	1 395 861	1 355 754	1 345 915	1 318 676
Antal anställda	45	45	43	39	39
Soliditet (%)	24,1	24,7	24,3	22,2	20,8
Avkastning på totalt kap. (%)	2,6	3,3	3,7	3,3	2,7
Avkastning på eget kap. (%)	4,3	8,4	11,0	10,1	7,8

(2 120) lägenheter varav 129 (129) är lägenheter i särskilda boenden. Bostadsarean uppgår till 138 475 m² (138 112 m²) varav 4 367 m² (4 367 m²) avser särskilda boenden. Lokalarean uppgår till 24 225 m² (24 033 m²), varav 5 884 m² (5 884 m²) avser lokalyta i äldreboenden och gruppboenden. Samtliga fastigheter är belägna i Bro och Kungsängen, Upplands-Bro kommun. Områdeskontor finns i Bro och Kungsängen. Den centrala administrationen är förlagd till Kungsängen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tryggare hyresgäster

Att hyresgästerna känner sig trygga i våra bostadsområden är fortsatt ett av bolagets mest prioriterade områden. Den upplevda tryggheten fortsätter att öka, vilket framgår av de hyresgästundersökningar som bolaget genomför löpande under året. Det finns en rad förklaringar till den positiva utvecklingen. En av dem är vårt framgångsrika arbete inom ramen för platssamverkan, Bro utveckling, som vi driver med olika aktörer såsom näringsliv, föreningsliv, Polisen och kommunen. Arbetet sker på bred front och med olika perspektiv på trygghetsfrågan. Det handlar om allt från att den yttre miljön ska vara hel, ren och snygg till att hyresgästernas barn får möjlighet till feriearbete. Vidare är boendedialeken och aktiviteter i våra bostadsområden något som förstärker tillit mellan såväl grannar som till bolaget. Det i sig bidrar till en ökad upplevd trygghet.

Ett socialt hållbart Upplands-Bro

För Upplands-Brohus är det viktigt att arbeta för ett samhälle som är socialt hållbart. Som ett led i det sociala hållbarhetsarbetet arbetar bolaget aktivt med att motverka oriktiga hyresförhållanden och

störningar i bostadsområdena. Detta sker i ett nära samarbete med socialtjänsten. Bolaget upplåter i samarbete med socialkontoret tränings- och försökslägenheter för att hjälpa människor i utsatta situationer.

Sedan många år tillbaka finns ett samarbete med Kvinnojouren Anna, som arbetar för att hjälpa kvinnor som blir utsatta för våld i hemmet. På samma tema har Upplands-Brohus sedan några år tillbaka infört verktyget ”Huskurage”. Det är sätt för bolaget att uppmantra till att få grannar att aktivt bry sig om varandra.

Upplands-Brohus både deltar aktivt i och är med och finansierar olika forum kring trygghetsarbetet. Bland annat Bro lägesbildsmöten, Grannstödsbilen och Bro Utveckling. Den sistnämnda är en platssamverkan mellan kommun, Polis, näringslivet, föreningslivet och fastighetsägare i Bro med syfte att arbeta för ökad trygghet och minskad social oro.

Bolaget har i sitt ägardirektiv ett uppdrag att om-bilda hyresrätter till bostadsrätter. Under hösten har arbetet återupptagits efter att ha pausats på grund av det ekonomiska läget.

Miljödiplomerade

Vi är stolta över att vara en del i Upplands-Bro kommuns miljöarbete. Sedan 2019 är kommunen och bolagen miljödiplomerade. Under året har en ny miljö- och klimatstrategi antagits för kommunen. Bolaget har i enlighet med den satt mål för hur man ska vara med och bidra till kommunen strävar efter att vara en klimatneutral organisation och att halvera sina egna klimatutsläpp till år 2030. Sedan några år tillbaka köper vi bara förnybar el (”Bra miljöval” enligt Naturskyddsföreningen) och i stort sett alla fastigheter värms upp med fjärrvärme eller bergvärme.

Trygghet

Miljö-
diplomerade
sedan 2019





I våra nyproduktioner och ombyggnationer använder vi ”Byggvarubedömningen” som ett verktyg för att kunna bygga giftfritt och hållbart. I det senaste beslutade nyproduktionsprojektet, Kokillbacken, kommer solceller att installeras och byggnationen kommer att certifieras enligt Svanen. Även i det pågående renoveringsprojektet på Fasanstigen är återbruk och energibesparing ledord för att hitta lösningar med så lite nya material som möjligt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upplands-Brohus har stora utmaningar framför sig för att utvecklas hållbart. En av de stora utmaningarna är upprustningen av 60-70-talsbeståndet samtidigt som nya bostäder ska byggas.

En stambytesplan finns och först ut är 258 lägenheter på Fasanstigen i Bro. Paviljonger för evakuering är inköpta och renoveringen påbörjades våren 2023 och beräknas pågå under drygt tre år. Hyresgästerna har möjlighet att välja på två olika nivåer av invändig renovering. I projektet ingår att energieffektivisera genom att

minska värmeläckage och införa individuell mätning och debitering av hushållsel och varmvatten. I entreprenadkontraktet finns en option om att avropa 139 lägenheter på Örnstigen.

Markarbetena för de 148 lägenheterna på Kokillbacken är klara och byggnation pågår av alla fyra huskroppar. Kokillbacken ligger i ett attraktivt läge i Kungsängen, mycket centrumnära och med utsikt över Mälaren.

”Omdaning Bro” är ett projekt som leds av kom-

munen men där flera aktörer är involverade, så även Upplands-Brohus. Som ett led i att kommunen ska kunna ta ett helhetsgrepp om Bro centrumets stadsutveckling, har Finnsta 1:10 överlåtits. Bolaget har under de senaste åren förvärvat ett antal fastigheter för att exploatera kvarteret Härnevi Skolväg Köpmanvägen. På en del av området planerar Upplands-Brohus att uppföra 16 stycken stadsradhus i bostadsrättsform.

Ett annat samarbete som kommer att fortsätta under de kommande åren är samarbetet inom ramen för Bro Utveckling, en BID (Business Improvement District) i Bro där olika intressenter samarbetar i en gemensam organisation för ett mer socialt hållbart Bro. För att få ett levande och hållbart näringsliv jobbar vi med att fylla Bro Centrum med ”lokala världsmästare” som är har en stark lokal förankring i bygden och som är duktiga på det de gör. Mycket kommer att hända i Bro under de närmaste åren för att skapa trygghet och öka den sociala hållbarheten i kommundelen.

Bolaget arbetar för att bryta den geografiska uppdelningen mellan upplåtelseformerna och har därför i uppdrag att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. På grund av de senaste årens ansträngda finansiella läge har inga ombildningar kunnat ske. Detta på grund av svårigheter för föreningarna lösa finansieringen. Ombildningsprocessen i Svartviksbacken har nu åter tagit fart och det finns en stor majoritet bland de boende för att ombilda.

Uthyrning

Vakansgraden för året på bostäder ligger på 3,1% (2,4%). Det är främst kopplat till lägenheter som tomställs för att användas som evakueringsbostäder

Upprustning 60-70-tals- lägenheter

Förändring av eget kapital					(tkr)
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 000	30 000	257 901	21 256	344 156
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			21 256	-21 256	0
Årets resultat				268	268
Belopp vid årets utgång	35 000	30 000	279 157	268	344 425

Aktiekapitalet består av 350 000 aktier å kvotvärde 100 kr.

inom renoveringsprojektet på Fasanstigen. Där fanns inledningsvis en osäkerhet på hur många evakueringslägenheter som behövdes för att evakuera hyresgästerna i de inledande etapperna. Beräkningar och prognos på hur snabbt etapperna kan initieras och med bibehållen kvalitet är nu kända baserat på data från de inledande etapperna. Det gör att vi prognostiserar sjunkande vakansgrad kopplat till renoveringen av Fasanstigen. Vakansgraden för lokaler ligger i paritet med föregående år och ligger på 1,7% (1,6%) av hyresintäkten.

Av- och omflyttning inom beståndet är 11,8% (10%) varav 2,7% (1%) är intern omflyttning. Den ökade interna omflyttningen kan kopplas till boende inom Fasanstigen som flyttat direkt till nytt boende inom Fasanstigen, eller till annat område inom beståndet.

Investeringar

Under 2023 gjordes investeringar om totalt 154,6 mnkr (78,9 mnkr) i pågående om- och nybyggnationer. Under året har projekt för 54,5 mnkr

färdigställts (14,8 mnkr). De färdigställda projekten avsåg komponentunderhåll. Sammanlagt finns 192,7 mnkr (97,0 mnkr) nedlagt på pågående projekt som avser kostnader för nyproduktion på Kokillbacken (ca 150 hyresrätter), Köpmanvägen (16st bostadsrätter i form av stadsradhus), samt ej färdigställda underhållsprojekt. Under året har utrangeringar till följd av förgäveskostnader i projekt belastat bolaget med 4,8 mnkr.

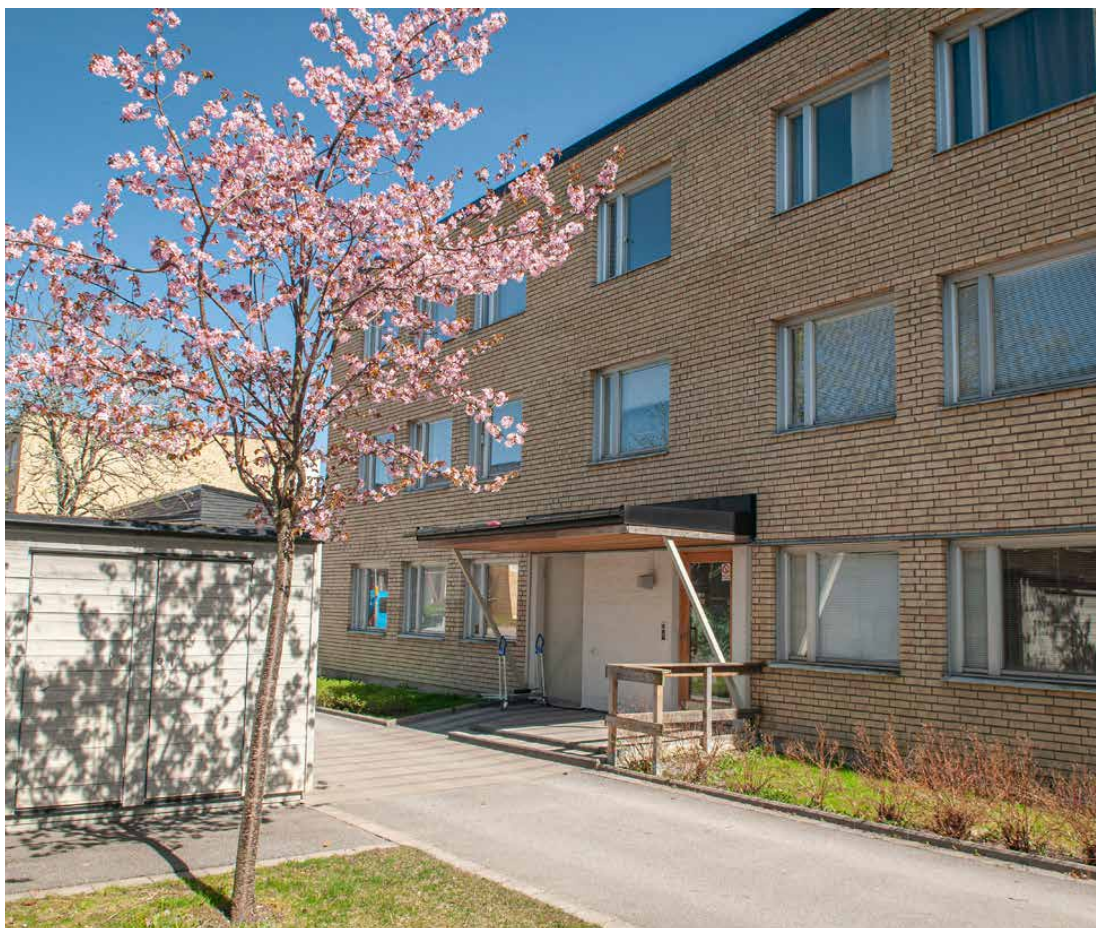
Under året har fordon, inventarier eller datorer köpts in för 1,1 mnkr (25,3 mnkr). Sammanlagt utrangrades inventarier för 338 tkr (128 tkr). Immateriella tillgångar har köpts in för 1 672 tkr (321 tkr) i form av systemstöd. Under året har system för 632 tkr (228 tkr) utrangrats då de inte används längre.

Likviditet och soliditet

De likvida medlen, omfattande kortfristiga placeringar och kassa och bank, uppgick per den 31 december 2023 till 104,6 mnkr (77,1 mnkr) inklusive koncernintern kredit om 50 mnkr (50 mnkr) samt kredit hos bank genom penningmarknadskonto om 125 mnkr. Räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 925,9 mkr (925,9 mkr). Den genomsnittliga

**Investeringar:
154,6 mnkr**





räntan på utestående lån var vid utgången av året 2,27% (1,69%).

Soliditeten var vid årets slut 24,1% (24,7%). Vid beaktande av fastigheternas marknadsvärde blir den justerade soliditeten 60,4% (63,0%). Den justerade soliditeten beräknas så som andelen eget kapital, obeskattade reserver och fastigheternas övervärde i förhållande till balansomslutningen och fastigheternas övervärde. Fastigheternas övervärde är skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärde.

Marknadsvärdering

Upplands-Brohus har marknadsvärderat alla fastigheter till ett sammanlagt värde på 2 697,5 mnkr (2 698 mnkr) eller 16 422 kr/m² (16 639 kr/m²). Fastigheternas bokförda värde per 2023-12-31 uppgår till 1 189 mnkr (1 168 mnkr) eller 7 308 kr/m² (7 203 kr/m²).

Användande av finansiella instrument

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

Utgångspunkten är att lån ska tas upp med rörlig ränta men med lång kapitalbindning. Ränterisken hanteras därefter med derivat. Motivet till detta

arbetsätt är ökad möjlighet att löpande och vid behov göra ändringar i finansportföljen vad gäller räntebindningen för att minska ränterisken.

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

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Förslag till vinstdisposition	(kr)
Balanserad vinst	279 156 538
Årets vinst	268 052
	279 424 590
Disponeras så att i ny räkning överföres	279 424 590
	279 424 590







Resultaträkning

	Not	2023	2022
NETTOOMSÄTTNING	2, 3		
Hysesintäkter	4	224 301	214 098
Övriga rörelseintäkter		22 132	26 750
<i>Summa Nettoomsättning</i>		246 433	240 848
FASTIGHETSKOSTNADER	3		
Underhållskostnader		-17 825	-21 491
Driftskostnader	5, 6, 7	-145 937	-128 514
Fastighetskatt		-3 905	-3 838
<i>Summa Fastighetskostnader</i>		-167 667	-153 843
DRIFTNETTO		78 766	87 005
Fastighetsavskrivningar	8	-33 711	-32 091
BRUTTORESULTAT		45 055	54 914
Försäljningskostnader		-1 368	-1 590
Administrationsomkostnader	7	-7 500	-7 449
RÖRELSERESULTAT		36 187	45 875
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	18	21
Ränteintäkter		1 247	780
Räntekostnader		-	-
		22 373	-17 545
<i>Summa resultat från finansiella poster</i>		-21 108	-16 744
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 079	29 131
Bokslutsdispositioner	10	-5 034	-2 613
RESULTAT FÖRE SKATT		10 045	26 518
Skatt på årets resultat	11	-5 557	-946
Uppskjuten skatt	11	-4 220	-4 316
ÅRETS RESULTAT		268	21 256



Balansräkning

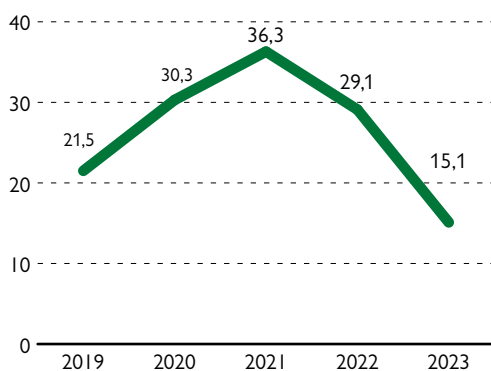
	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella</i>			
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	12	1 530	330
		1 530	330
<i>Materiella</i>			
Förvaltningsfastigheter (ink mark)	8	1 189 518	1 168 426
Inventarier, verktyg och installationer	14	24 616	25 918
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	192 700	97 000
		1 406 834	1 291 344
<i>Finansiella</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Långfristig fordran	17	120	174
		160	214
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		1 408 524	1 291 888
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 324	1 946
Fordringar hos koncernföretag	3	5 784	11 880
Koncernkonto Upplands-Bro Kommun	3	19 596	76 676
Aktuella skattefordringar		702	2 344
Övriga kortfristiga fordringar		1 667	2 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	230	7 682
		30 303	103 507
Kassa och bank		5 056	466
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		35 359	103 973
SUMMA TILLGÅNGAR		1 443 883	1 395 861
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		35 000	35 000
Reservfond		30 000	30 000
		65 000	65 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		279 157	257 901
Årets resultat		268	21 256
		279 425	279 157
<i>Summa eget kapital</i>		344 425	344 157
Obeskattade reserver	19	5 029	1 529
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	20	52 756	48 536
<i>Summa avsättningar</i>		52 756	48 536
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	925 900	925 900
<i>Summa långfristiga skulder</i>		925 900	925 900
KORTSFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	22	45 105	0
Förskott från kunder		50	50
Leverantörsskulder		37 064	41 237
Skulder till koncernföretag	3	1 534	1 133
Övriga kortfristiga skulder		2 257	2 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	29 763	30 706
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		115 773	75 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 443 883	1 395 861

Kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat efter finansiella poster		15 080	29 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	40 688	25 529
Betald skatt		-3 915	229
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		<i>51 853</i>	<i>54 889</i>
KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET			
Förändring av varulager och pågående arbete		0	0
Förändring av kundfordringar		-378	-587
Förändring av kortfristiga fordringar		71 940	-4 731
Förändring av leverantörsskulder		-4 173	18 731
Förändring av kortfristiga skulder		-1 560	-1 435
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		<i>162 997</i>	<i>66 867</i>
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-1 352	-321
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-156 065	-110 779
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		40	10 500
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		55	52
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>		<i>-157 323</i>	<i>-100 548</i>
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utbetald utdelning		0	-7 000
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-1 084	-1 084
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>		<i>-1 084</i>	<i>-8 084</i>
ÅRETS KASSAFLÖDE		4 590	-41 765
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN			
Likvida medel vid årets början		466	118 907
Likvida medel vid årets slut		5 056	77 142

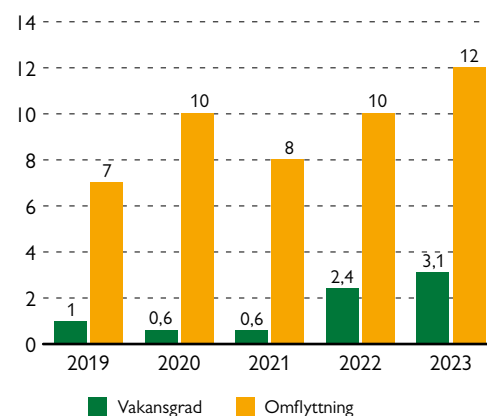
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

(Tkr)



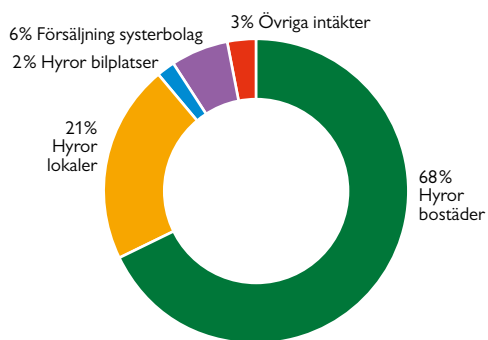
VAKANSGRAD OCH OMFLYTTNING

(%)

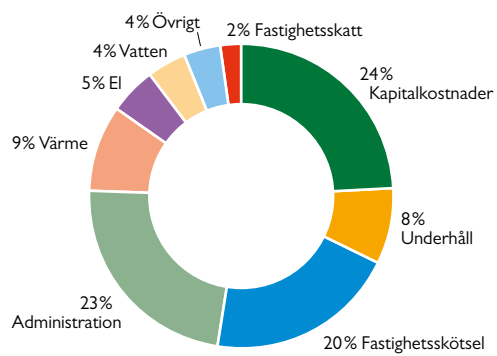




FÖRDELNING AV INTÄKTER



FÖRDELNING AV KOSTNADER





MATA
MIG!



Noter

Belopp redovisas i tusentals kronor (tkr) där inget annat anges.

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter redovisas i den period som uthyrningen avser. Övriga intäkter redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Inkomstskatter

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

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

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Immateriella tillgångar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya

komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

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

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivat. Instrumenten redovisas i balansräkningen när AB Upplands-Brohus blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

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

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består av aktier i HBV. Under året har en aktiepost likviderats på grund av att SABO Försäkringar har upplösts. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger.

Derivatinstrument

AB Upplands-Brohus utnyttjar derivatinstrument för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För

dessa transaktioner tillämpas säkringsredovisning. I säkringsredovisningen dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. AB Upplands-Brohus dokumenterar också företagets bedömning av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

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

Säkringsredovisningen avbryts om

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Ersättningar till anställda

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

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

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Den enda anställda som har avtalad ersättning vid uppsägning från företagets sida är vd. Ersättning utgår med 12 månaders löneersättning.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Uppskattningar och bedömningar

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

Komponentindelning av fastigheter

Bolagets förvaltningsorganisation har valt att dela in varje enskild byggnad i 38 möjliga komponenter. De fastighetstekniska delarna är grupperade i komponenter utifrån vad bolaget anser som förvaltningsmässigt lämpligt att byta ut eller åtgärda vid samma tidpunkt. Valet att ha byggnad som lägsta nivå är på grund av att det är förvaltningsmässigt mer hanterbart än att åtgärda en hel fastighet eller område. Varje enskild komponents nyttjandeperiod har uppskattats utifrån förvaltningsmässig erfarenhet och relevant branschdokumentation om periodiskt underhåll av fastigheter.

Bedömning av nya projekt

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

typ av åtgärd och skrivs av under uppskattad nyttjandeperiod.

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

Bedömning av ekonomisk livslängd för paviljonger

Vid årsskiftet 2022/2023 införskaffades bostadspaviljonger som bolaget avser att använda som evakueringsbostäder vid stambyten i bostadsområden. Bolaget har en plan för stambyten som sträcker sig minst 15 år framåt i tiden. Med så stor omsättning i lägenheterna kommer slitaget att vara högt. Därmed bedöms bostadspaviljongerna ha en ekonomisk livslängd på 15 år. I redovisningen är paviljongerna klassade som inventarier.

Uppskjuten skatt

Vid 2023 års bokslut finns inga outnyttjade skattemässiga underskott och därmed ingen uppskjuten skattefordran.

Not 2. Intäkternas fördelning

	2023	2022
<i>I nettoomsättningen ingår intäkter från:</i>		
Bostäder	171 955	164 476
Lokaler	52 614	48 631
Bilplatser	7 264	6 130
Övrigt	532	475
Bostäder	-5 309	-4 028
Lokaler	-914	-779
Bilplatser	-1 204	-638
Övrigt	-634	-170
	224 304	214 097
<i>I övriga intäkter ingår intäkter från:</i>		
Teknisk och administrativ förvaltning		
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	14 032	12 697
Övriga intäkter närstående	1 235	617
Övrigt	4 423	1 180
Fakturering hyresgäst	2 438	2 127
Försäljning fastighet	0	10 129
Försäljning inventarie	5	0
	22 133	26 750

Not 3. Transaktioner med närstående

AB Upplands-Brohus, (556094-8613 säte Upplands-Bro kommun) ägs till 100 % av Upplands-Bro Kommunföretag AB, (556687-2932 säte Upplands-Bro kommun) var koncernredovisning upprättas. I samma koncern ingår systerbolaget Upplands-Bro Kommunfastigheter AB.

Rörelsefordringar/-skulder avseende närstående

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

	2023	2022
<i>Kortfristiga fordringar koncernföretag</i>		
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	5 772	11 880
	5 772	11 880
<i>Kortfristiga fordringar närstående</i>		
Upplands-Bro Kommun	20 330	78 103
	20 330	78 103
<i>Kortfristiga skulder koncernföretag</i>		
Upplands-Bro Kommunfastigheter AB	0	49
Upplands-Bro Kommunföretag AB	1 534	1 084
	1 534	1 133

Kortfristiga skulder till närstående

Upplands-Bro Kommun, leverantörsskulder	3 843	3 253
Upplands-Bro Kommun, avräkning 2:a hand	1 005	923
Upplands-Bro Kommun, reserveringar	82	80
Upplands-Bro Kommun, förskottsbetalda hyror	989	1 026
	5 920	5 282

Inköp och försäljning mellan koncernföretag (%)

Inköp	0,00	0,00
Försäljning	6,00	5,00

Not 4. Operationella leasingavtal

I bolagets redovisning utgörs den operationella leasingen till största delen av hyreslägenheter och en mindre del av kommersiella lokaler. Avtalen för bostäder har en uppsägningstid om 3 månader. Villkoren på de kommersiella avtalen varierar både i kontraktstid och möjlighet till förlängning.

Framtida hyresintäkter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningbara hyresavtal:

	2023	2022
Inom ett år	99 012	94 581
Senare än ett år men inom fem år	64 847	71 202
Senare än fem år	0	841
	163 859	166 624

I posten hyresavtal som förfaller till betalning inom ett år ingår 45 555 tkr (44 046) tkr som avser intäkter för bostäder och fordonsplatser samt 633 tkr (244) tkr avser egna lokaler.

Not 5. Driftkostnader

	2023	2022
Lokal administration	45 093	37 679
Fastighetsskötsel	28 920	26 301
Uppvärmning	22 078	18 677
El	12 241	19 120
Reparationer	18 055	13 022
Vatten	9 345	8 383
Hyresgästmedel	658	655
Fastighetsförsäkring	4 440	4 037
Hyres- och kundförluster	341	640
Föregåveskostnader projekt	4 766	0
	145 937	128 514

Not 6. Ersättning till revisorerna

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
Revisionsuppdrag	371	448
Övriga tjänster	66	83
	437	531

Not 7. Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	21	18
Män	24	27
	45	45
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 000	1 980
Övriga anställda	23 466	21 842
	25 466	23 822
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	476	317
Pensionskostnader för övriga anställda	3 544	2 457
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9 259	8 070
	13 279	10 844
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	38 745	34 666
Könsfördelning bland ledande befattningshavare (%)		
Andel kvinnor i styrelsen	67	50
Andel män i styrelsen	33	50
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33	50
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67	50

Avtal om avgångsvederlag

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

Not 8. Förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden byggnader	1 569 922	1 555 488
Ingående anskaffningsvärden mark	94 292	87 814
Försäljningar/utrangeringar	-1 180	-1 096
Inköp	2 870	7 194
Överfört från pågående ny- och ombyggnad	51 933	14 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 717 837	1 664 214
Ingående avskrivningar	-495 788	-464 421
Försäljningar/utrangeringar	973	1 813
Årets avskrivningar	-33 504	-33 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-528 319	-495 788
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	1 189 518	1 168 426

Not 9. Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Utdelningar på inestående medel från HBV	2	2
Räntetäckningar från anslutningslån	16	19

1821

Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Koncernbidrag	-1 534	-1 084
Avsättning till periodiseringsfond	-3 500	-1 529
	-5 034	-2 613

Not 11. Skatt på årets resultat

	2023	2022		
Aktuell skatt	-5 557	-946		
Uppskjuten skatt (20,6%)	-4 220	-4 316		
Totalt redovisad skatt	-9 777	-5 262		
Avstämning av effektiv skatt	%	2023 Belopp	%	2022 Belopp
Redovisat resultat före skatt		10 046		26 518
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 069	20,60	-5 463
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-22		-165
Skatteeffekt på bokförda intäkter som inte ska tas upp		5		1
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-6		
Övrigt		-422		365
Skatt p.g.a. ändrad taxering		-3 043		
Redovisad effektiv skatt	55,32	-5 557	19,84	-5 262

Not 12. Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 637	2 545
Inköp	1 352	321
Försäljningar/utrangeringar	-632	-228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 357	2 638
Ingående avskrivningar	-2 307	-2 484
Försäljningar/utrangeringar	632	228
Årets avskrivningar	-152	-52
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 827	-2 308
Utgående redovisat värde	1 530	330

Not 13. Aktiverad ränta avseende materiella anläggningstillgångar

I materiella anläggningstillgångars ackumulerade anskaffningsvärde ingår aktiverad ränta enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Bro Prästgård 6:31	873	873
Kungsängens kyrkby 2:293	2 703	2 703
Kungsängens kyrkby 2:75	677	677
	4 253	4 253

Inga räntekostnader har aktiverats under året.

Not 14. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 596	8 404
Inköp	1 090	25 320
Försäljningar/utrangeringar	-378	-128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 308	33 596
Ingående avskrivningar	-7 678	-7 293
Försäljningar/utrangeringar	378	128
Årets avskrivningar	-2 392	-513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 692	-7 678
Utgående redovisat värde	24 616	25 918





Not 15. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	97 000	33 840
Under året nedlagda kostnader	154 630	78 265
Under året genomförda aktiveringar	-54 458	-14 814
Omvärderat till underhåll	-279	-291
Förgävesprojekt	-4 194	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 699	97 000
Utgående redovisat värde	192 699	97 000

Under 2023 kostnadsfördes tillgångar om 4,2 mnkr exkl. moms för förgävesprojektering avseende nyproduktion för nya egna lokaler, Vattentornsparken samt LSS Brunna.

Not 16. Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Försäljningar		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 17. Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174	226
Avgår kortfristig del	-55	-52
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119	174
Utgående redovisat värde	119	174

Den långfristiga fordran avser anslutningslån till E.ON.

Not 18. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	230	7 682
	230	7 682

De förutbetalda kostnaderna i bokslutet 2022 avser fastighetsförsäkring 1,8 mnkr och reservation av försäkringsersättning 4,4 mnkr. I bokslutet för 2023 finns inga större förutbetalda kostnader.

Not 19. Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond tax 2023	1 529	1 529
Periodiseringsfond tax 2024	3 500	
	5 029	1 529
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	6	0

Not 20. Uppskjuten skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster samt underskottsavdrag har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skulder:

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Ingående balans	-48 536	-44 219
Årets avsättning	-4 220	-4 316
	-52 756	-48 535

Not 21. Upplåning

Räntebärande skulder

	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Långfristiga skulder	925 900	925 900
	925 900	925 900
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	74 500	74 500

Kapitalbindning

I bolagets skulder till kreditinstitut ingår 205 000 tkr (125 000 tkr) som förfaller till betalning inom tolv månader men som klassificeras som långfristiga skulder, eftersom lånets ursprungliga löptid var längre än tolv månader och bolaget har för avsikt att förlänga lånen.

Räntor

Bolagets upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
<i>Per 2023-12-31 (tkr)</i>				
Total upplåning	205 000	646 400	74 500	925 900
Effekt av ränteswappar	170 900	500 000	255 000	925 900

Vägda genomsnittliga effektiva räntesatser på lån uppgick till:

(%)	2023	2022
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2,27	1,69
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	0

Upplysning om verkliga värden

Nominella och verkliga värden på derivat är enligt följande:

	Nominella belopp		Verkliga värden	
	2023	2022	2023	2022
Ränteswapp, från 3M Stibor till fast ränta	755 000	835 000	32 184	65 772

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

Not 22. Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	125 000	0
Utnyttjad kredit uppgår till	45 105	0

Not 23. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	4 154	3 494
Förutbetalda hyresintäkter	16 664	15 392
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	709	631
Upplupna semesterlöner	3 635	3 487
Upplupen särskild löneskatt pensioner	976	676
Övriga poster	3 624	7 028
	29 762	30 708

Not 24. Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	36 255	32 656
Upplupna räntekostnader	4 154	2 710
Kostnadsfört från pågående projekt	279	291
Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	0	-10 129
	40 688	25 528

Not 25. Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Garantibelopp Fastigo	487	411
Summa ansvarsförbindelse	487	411

Not 26. Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition (kr)	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
Balanserad vinst	279 156 538
Årets vinst	268 052
	279 424 590
disponeras så att	
i ny räkning överföres	279 424 590
	279 424 590

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det förekommer inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.
Upplands-Bro den dag som framgår av vår elektroniska signatur

JAN-ERIK BJÖRK
Ordförande
SIGNERAD 30 mars 2024

MAIT JOHANSSON
Vice ordförande
SIGNERAD 26 mars 2024

BIRGITTA NYLUND
2:e vice ordförande
SIGNERAD 26 mars 2024

ANN HERMANSSON ALM
Verkställande direktör
SIGNERAD 26 mars 2024

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

JEFF ERICI
Auktoriserad revisor
SIGNERAD 5 april 2024



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Upplands-Brohus, organisationsnummer 556094-8613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Upplands-Brohus för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Upplands-Brohusfinansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 mars 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som

inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till

följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Upplands-Brohus för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Upplands-Brohus enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

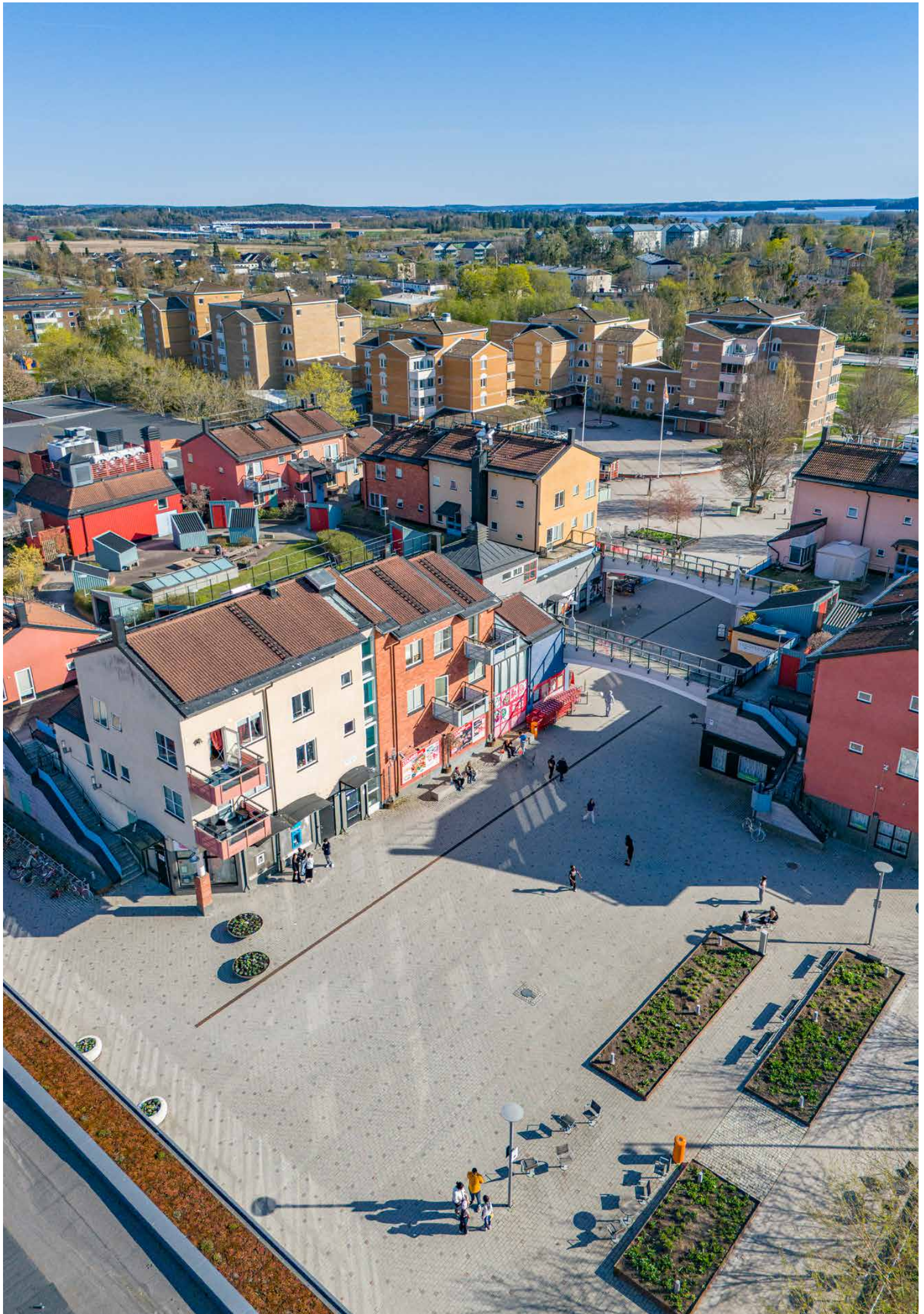
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela

revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, 24 april 2024

Ernst & Young AB

JEFF ERIC
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport för år 2023

Till bolagsstämman i AB Upplands-Brohus,
organisationsnummer 556094-8613

Vi, av fullmäktige i Upplands-Bro kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat AB Upplands-Brohus verksamhet. Styrelse och vd svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. I vår granskning har EY biträtt oss som sakkunnigt biträde.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god

revisionsssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente, samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

På vårt uppdrag har EY under året genomfört en grundläggande granskning. Underlag för revisionen bedömning samt förslag till utvecklingsområden redovisas i bifogat dokument.

Bolagets struktur för intern kontroll har följts upp på en övergripande nivå. Vi har träffat den auktoriserade revisorn och representanter för bolaget för att

stämma av våra respektive granskningsinsatser och resultatet av dessa.

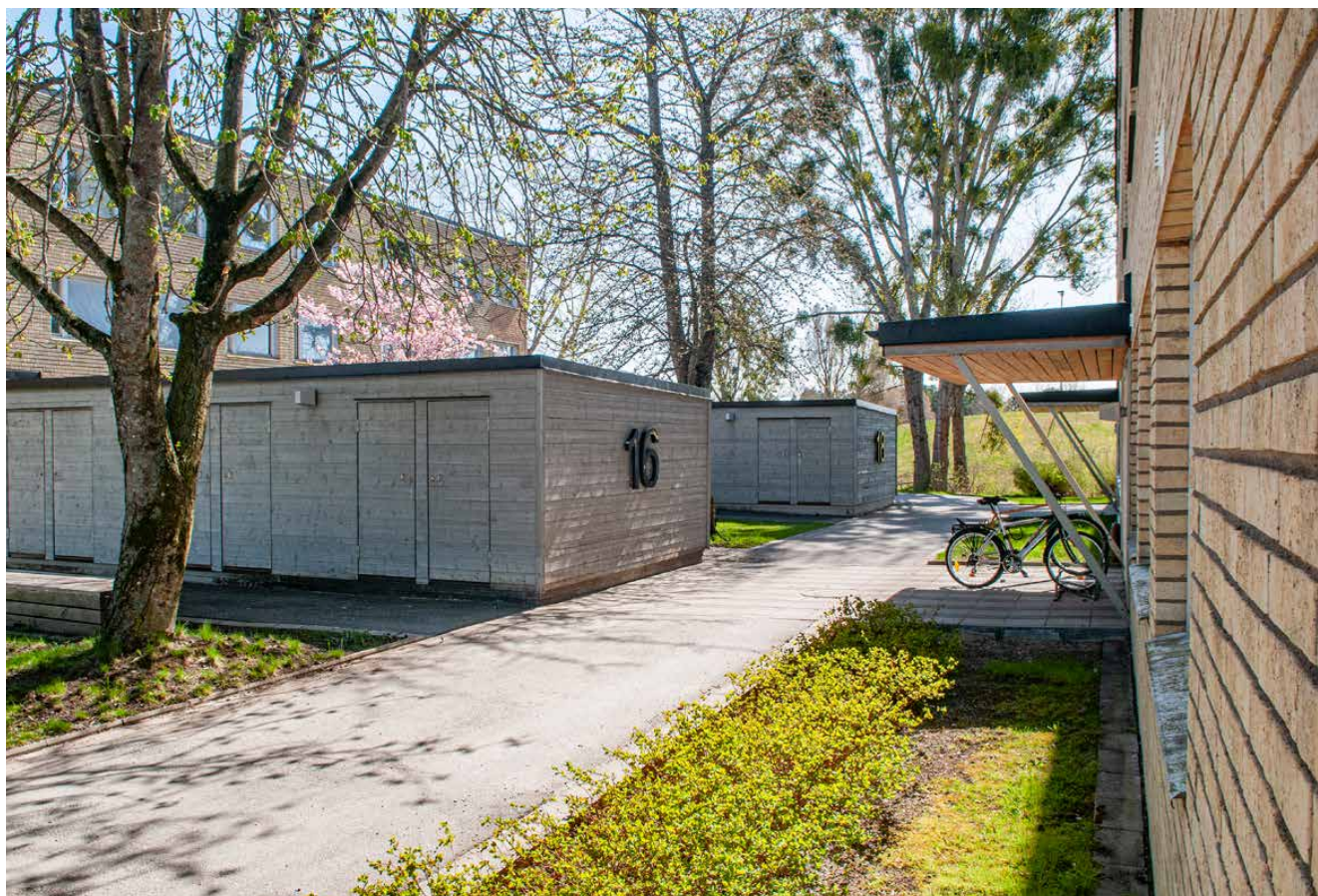
Vi bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll under 2023 har varit tillräcklig.

Kungsängen, 16 april 2024

ROGER GERDIN

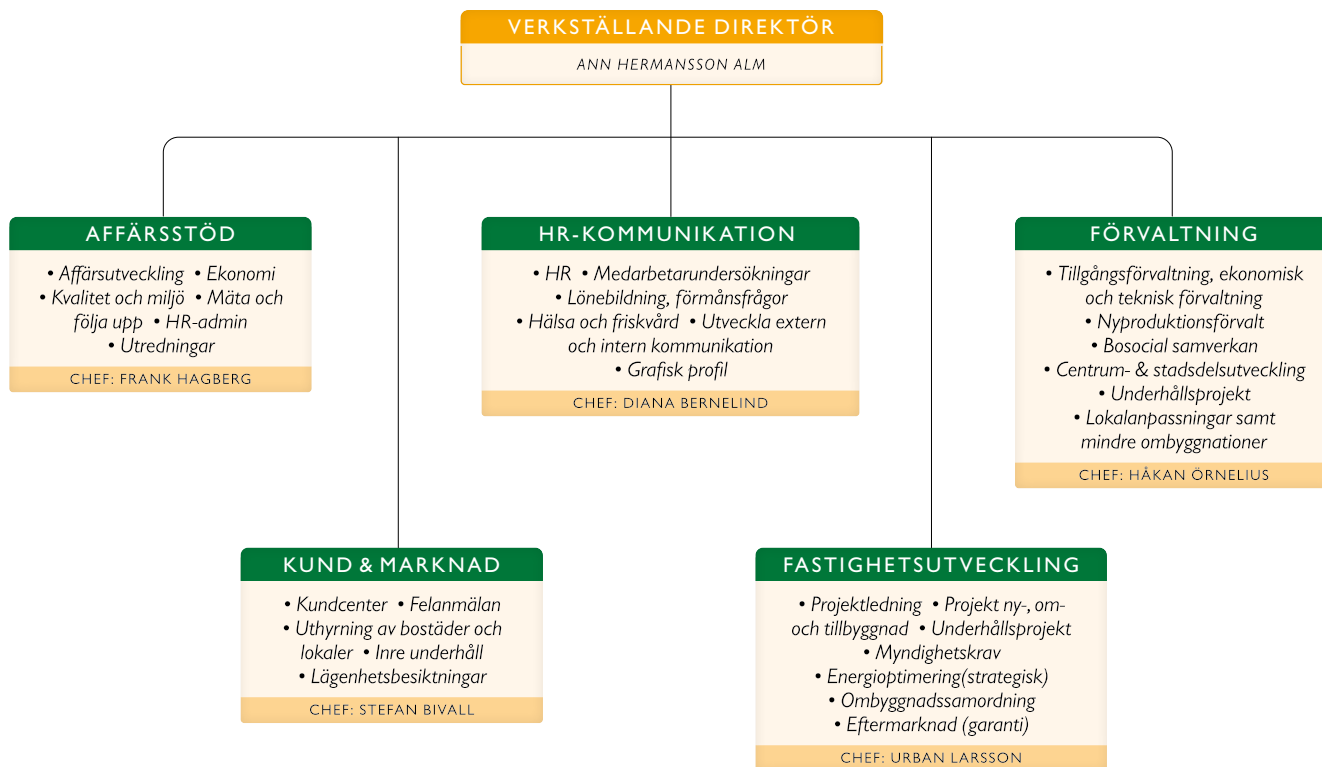
THOMAS LJUNGGREN

Av fullmäktige i Upplands-Bro kommun utsedda
lekmannarevisorer



Organisation & företagsledning

Bolaget är organiserat enligt nedanstående organisationsschema.



LEDNINGSGRUPPEN

Består av verkställande direktör Ann Hermansson Alm och ovan nämnda chefer.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ordinarie ledamöter

Jan-Erik Björk
Ordförande

Mait Johansson
1:e vice ordförande

Birgitta Nylund
2:e vice ordförande

Av bolagstämman utsedd revisor

Ernst & Young AB med huvudansvar:
Jeff Erics
Auktoriserad revisor

Av kommunen utsedda lekmannarevisorer

Thomas Ljunggren
Roger Gerdin

Ersättare lekmannarevisorer

Ingemar Hägg, Tord Svengren

Lägenhetsbestånd

Område	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt	Lgh.area (m ²)	Hyra kr/m ²	Lokalarea (m ²)	Garage	P-plats
BRO											
Bagarvägen/Målarvägen	39	76	63	0	0	178	10 130	1 913	0	0	97
Fasanstigen	30	26	150	47	5	258	19 092	1 163	373	55	168
Fasanst 37-47	0	22	8	0	0	30	1 481	1 438	0	0	0
Örnstigen	13	15	94	14	3	139	10 226	1 076	84	55	71
Råbystigen	63	95	203	43	13	417	28 120	1 213	455	158	236
Fågelvägen	28	8	0	0	0	36	1 200	1 715	0	0	8
Parkvägen 1*	6	0	0	0	0	6	288	1 773	414	0	0
Bro Centrum	2	24	3	1	0	30	1 706	1 417	2 924	0	0
Bro vårdcentrum	0	0	0	0	0	0	0	0	1 357	0	0
Allégården	0	0	0	0	0	0	0	0	808	0	0
Kamrervägen 8*	6	0	0	0	0	6	282	1 648	218	0	0
Norrgården*	49	0	0	0	0	49	1 455	2 154	2 221	0	0
Härnevi Skolväg 6	0	0	0	0	0	0	0	0	172	0	0
Härnevi Skolväg 2	0	0	0	1	0	1	150	480	199	0	0
Summa	236	266	521	106	21	1 150	74 130	1 454	9 225	268	580
KUNGSÄNGEN											
Östervägen 64-82	18	36	6	0	0	60	2 962	1 295	150	10	25
Bergvägen	111	58	112	55	1	337	23 255	1 143	361	5	286
Kungsängen centrum	14	8	26	16	0	64	5 038	1 151	2 249	19	50
Kungsängen vårdcentral	0	0	0	0	0	0	0	0	3 691	0	0
Östervägen 3-67	6	26	27	14	3	76	5 458	1 350	914	18	57
Östervägen 2-62	16	14	27	10	2	69	4 863	1 372	864	0	0
Kyrkvägen 8	0	37	0	0	0	37	2 216	1 376	0	17	14
Torget 1	0	0	0	0	0	0	0	0	325	0	0
Furuhällsvägen 6	14	19	6	7	0	46	2 876	1 584	1 422	0	14
Kungsv 1-3	0	23	21	4	4	52	4 207	1 287	0	0	52
Svartviken	0	34	38	17	0	89	6 088	1 537	0	0	82
Hagtorp*	36	0	0	0	0	36	1 238	2 304	1 602	0	0
Kungsgården*	32	0	0	0	0	32	1 104	2 102	1 425	0	0
Kyrkvägen 9-11	0	66	6	0	0	72	4 677	1 297	1 806	0	23
Summa	247	321	269	123	10	970	63 982	1 483	14 809	69	603
Total Summa	483	587	790	229	31	2 120	138 112	1 469	24 033	337	1 183

* Äldreboenden som blockuthyres till Upplands-Bro kommun. I den ekonomiska redovisningen betraktas även bostadsdelen som lokal.

Projektledning: ABUpplands-Brohus
 Foto sida 3: Denny Lorentzen
 Foto & grafik övrigt: Harald Lindström, Caramba
 Produktion: Caramba Grafisk form & produktion
 © 2024 ABUpplands-Brohus



Upplands Brohus

AB Upplands-Brohus ingår i en koncern som ägs av moderbolaget, Upplands-Bro Kommunföretag AB, som in sin tur ägs till 100 procent av Upplands-Bro kommun. I koncernen ingår även systerbolaget Upplands-Bro Kommunfastigheter AB. Upplands-Brohus säljer tjänster i form av teknisk och administrativ förvaltning till systerbolaget. Bolagens fastigheter är belägna i Upplands-Bro kommun, som har 30 000 invånare. Bolagen äger och förvaltar tillsammans cirka 2 100 lägenheter och 125 000 m² kommersiella och kommunala verksamhetslokaler.



BESÖKSADRESS Östervägen 5
POSTADRESS Box 2070, 196 02 Kungsängen
TELEFON VÄXEL 08-562 487 00
E-POST info@ubh.se
WEBB www.ubh.se

